Die Baugenossenschafts-Frage.

Von

A. Grävell.

Berlin 1901.

Verlag des Hauptverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands.

Zentral-Arbeiter-Bibliothek Frankfurt a. M.

Allerheiligenstraße 51 I.

Lesezimmer: geöffnet täglich von morgens 10—1½ Uhr und von 4½—9½ Uhr abends.
Bücherausgabe: morgens von 11—1 Uhr, nachmittags von 6—9 Uhr, Mittwoch und Samstag nachmittags von 4—9 Uhr, **von Oktober bis April** Sonntags von morgens 10—1 Uhr.

Bibliothek-Ordnung.

1. Jedes Mitglied der dem Gewerkschaftskartell angeschlossenen Gewerkschaften und der Sozialdemokratischen Partei hat das Recht, gegen Nachweis seiner Mitgliedschaft unentgeltlich Bücher aus der Bibliothek zu entleihen; ausnahmsweise können an Nichtmitglieder Bücher zu Studienzwecken ausgegeben werden.
2. Es soll in der Regel nur ein Buch ausgeliehen werden.
3. Jedes ausgeliehene Buch ist nach Ablauf von 14 Tagen zurückzubringen. Auf Wunsch kann die Lesefrist um 2 Wochen verlängert werden, jedoch nur, wenn das Buch nicht anderweitig verlangt wird.
4. Ein Weiterverleihen der Bücher ist nicht gestattet.
5. Wer nach Ablauf der Lesefrist nicht abgeliefert oder verlängert hat, wird gemahnt und hat dafür 10 Pfennig Mahngebühr zu zahlen. Nach 14 Tagen folgt eine weitere Mahnung. Bleibt auch diese fruchtlos, wird das Buch auf Kosten des Entleihers eingezogen.
6. Bei der ersten Entnahme von Büchern aus der Bibliothek erhält der Leser eine Lesekarte kostenlos auf seinen Namen ausgestellt. (Für Ersatzkarten hat der Leser 10 Pfg. zu zahlen.) Die drei ersten Seiten werden vom Bibliothekar zum Aufzeichnen der entliehenen Bücher benutzt. Die (vierte) Rückseite gehört dem Leser zum Vormerken gewünschter Bücher. Die Lesekarte muß beim Abliefern stets mitgebracht werden.
7. Bei Verlängerung der Lesefrist ist die Lesekarte vorzulegen. Bei schriftlichem Antrag muß das Datum des Entleihungstages, die Signatur des Buches (Buchstabe und Nr.) und die Nr. der Lesekarte angegeben sein.
8. Will ein Leser ein ausgeliehenes Buch für sich reservieren lassen, so hat er dafür 5 Pfg. zu zahlen. Dafür bekommt er beim Eintreffen eine Benachrichtigung, daß das Buch 3 Tage für ihn zurückgestellt ist.
9. Verloren gegangene oder beschädigte Bücher müssen vom betr. Leser ersetzt werden. Jeder wahrgenommene Defekt ist daher sofort an der Ausgabestelle zu melden.
10. Jede Wohnungsveränderung ist sofort anzuzeigen.

Die Baugenossenschafts-Frage.

Ein Bericht

über

die Ausbreitung der gemeinnützigen Bauthätigkeit

durch Baugenossenschaften, Aktienbaugesellschaften, Bauvereine ꝛc.

in Deutschland

während der letzten 12 Jahre.

Auf Erfordern des „Centralverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands“ erstattet

von

A. Grävell.

Ungültig
Zentr. Arb. Bibliothek
Frankfurt a. M.

Berlin 1901.
Im Selbstverlage des Centralverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands.

VI. 1186

ZENTRALBIBLIOTHEK DER GEWERKSCHAFTEN
DGB
ZENTRALBIBL. d. GEW.
ABGEGEBEN!

Geleitwort.

Die vorliegende Arbeit bezweckt eine sachliche Berichterstattung über den Einfluß, welchen die Ausbreitung der gemeinnützigen Bauthätigkeit — unter Ausschluß von Staat, Gemeinden und Arbeitgebern betriebenen Wohnungsbaues — im Laufe der letzten 12 Jahre auf die Verhältnisse des deutschen Wohnungsmarktes ausgeübt hat.

Dieser Zeitabschnitt ist gewählt worden mit Rücksicht darauf, daß im Jahre 1889 das Genossenschaftsgesetz seine jetzige Form angenommen und durch die Einführung der beschränkten Haftpflicht das Entstehen von Baugenossenschaften wesentlich gefördert hat; sodann auch, weil im selben Jahre das Invaliditätsversicherungsgesetz zu Stande gekommen ist, welches heute die Grundlage für die finanzielle Festigung des Deutschen Baugenossenschaftswesens bildet; endlich deshalb, weil die Zeit vor 1889 bezüglich der Wohnungsfrage bereits eine vortreffliche Schilderung in der 1890 erschienenen Schrift des früheren, kürzlich verstorbenen Verbandsdirektors, Herrn Dr. Strauß: „Die deutsche Wohnungsfrage" (Leipzig, Ernst Heitmann) gefunden hat, an welche die gegenwärtigen Ausführungen direkt anschließen, ohne freilich zu gleicher Meisterschaft der Darstellung zu gelangen.

Es könnte aus dem Umstande, daß der Centralverband städtischer Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands mich mit der Erstattung dieses Berichts beauftragt hat, auf eine einseitige, den „Interessenstandpunkt des Hausbesitzers" wahrnehmende Stellungnahme des Verfassers geschlossen werden. Dem möchte ich begegnen durch den Hinweis auf den bezüglichen Beschluß des Erfurter Verbandstages vom 10. August 1900, wonach

> eine das gesammte Material in der Baugenossenschaftsfrage klar und übersichtlich geordnet enthaltende Schrift abgefaßt werden sollte, welche — ohne tendenziös zu sein — allen auf Thatsachen beruhenden Beschwerden des städtischen Haus- und Grundbesitzes über die ihn schädigende Ausübung des Baugenossenschaftswesens und dessen Unterstützung aus öffentlichen Mitteln Ausdruck giebt.

Hiernach war der Thätigkeit des Verfassers jener Schrift eine dreifache Aufgabe gestellt, nämlich erstens eine berichterstattende über das ganze Material, zweitens eine untersuchende über die Beschwerden des städtischen Haus- und Grundbesitzes, und drittens eine beurtheilende über die Schädigungen, welche dem städtischen Haus- und Grundbesitz aus der Ausübung und Unterstützung des Baugenossenschaftswesens erwachsen. Der Verfasser war somit bei seinen Arbeiten in keiner Weise an ein bestimmtes Ziel gebunden, sondern dieses ergab sich erst aus dem zu sammelnden Material und dessen Untersuchung. Dem entspricht auch der Beschluß des Vorstandes des Centralverbandes, mit welchem derselbe die Abfassung des Buches mir übertragen, hinsichtlich seiner Anordnung und seines Inhaltes aber mir völlig freie Hand gelassen hat.

Das „gesammte" Material in der Baugenossenschaftsfrage zu sammeln, ist mir leider nicht möglich gewesen: wie alles Menschenwerk ist auch dieses mein Bemühen Stückwerk geblieben. Immerhin hoffe ich soviel an thatsächlichen Unterlagen zusammengetragen zu haben, daß das Fehlende meine Untersuchungen und Beurtheilungen kaum merklich beeinflussen dürfte. Das Meiste habe ich mir beschafft durch 2 Umfragen, von denen die eine an rund 400 Bürgermeistereien solcher Orte gerichtet war, in denen gemeinnützige Bau-Unternehmungen bestehen oder bauliche und industrielle Verhältnisse eine Erörterung der Wohnungszustände nahelegen. Mit der zweiten Umfrage habe ich mich direkt an alle bestehenden Baugenossenschaften, Bauvereine und Baugesellschaften — ca. 370 an Zahl — gewendet und die Freude gehabt, daß der weitaus größte Theil derselben mir bereitwilligst alle gewünschte Auskunft ertheilt hat. Ebenso hat auch eine größere Zahl von Hausbesitzervereinen mich bei der Beschaffung des Materials in ausgiebigster Weise unterstützt. Endlich ist auch der Sekretär des „Rheinischen Vereins zur Beförderung des Arbeiterwohnungswesens", Herr Gretschel-Düsseldorf, so freundlich gewesen, mir das Manuskript über das Zahlenwerk des 1900er Jahresberichts dieses Vereins in Abschrift zur Verfügung zu stellen, und ebenso hat der Vorsitzende des „Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigenthums stehenden deutschen Baugenossenschaften", Herr Prof. Albrecht-Berlin, mir einiges Material überlassen. Das dann noch Fehlende habe ich zum Theil aus dem Jahrbuch des „Allgemeinen Verbandes der auf Selbsthilfe beruhenden deutschen Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften für 1899" von Dr. Crüger-Berlin ergänzen können. Alle Diejenigen, welche mir bei der Beschaffung dieses umfangreichen Materials in liebenswürdigster Weise ihre Mitwirkung haben zu Theil werden lassen, bitte ich, von dieser Stelle aus meinen verbindlichsten Dank entgegennehmen zu wollen.

Und nun zum Schlusse: Das Buch will nicht ein Beitrag zur „Lösung" der Wohnungsfrage sein. Ich halte dafür, daß eine Frage, die sich fortwährend im Flusse befindet, deren Voraussetzungen sich unausgesetzt ändern, überhaupt nicht „gelöst" werden kann. Sie kann nur fortentwickelt werden gemäß den Lebensanschauungen, welche eine fortschreitende Kultur auch für diese Seite des menschlichen Daseins zeitigt. An dieser „Fortentwickelung" der Wohnungsfrage mitzuwirken, gehört zu den Aufgaben jedes Kulturmenschen, jedes Kulturvolkes, und auch die organisirte Hausbesitzerschaft Deutschlands, ja sie an erster Stelle, ist berufen und gewillt, dieser Aufgabe ihre Dienste zu widmen. Auch den Beweis hierfür möchte mein Werk erbringen. Weit entfernt, utopistischen Schwärmereien Gehör zu geben, wünschen die deutschen Hausbesitzer vielmehr die Wohnungsfrage in das Geleise praktischer Erwägungen und Maaßnahmen hinüber zu leiten. Die Kritik am Schlusse meiner Ausführungen soll nicht meine persönliche Ansicht als maßgebende hinstellen, sondern sie soll zur Klärung der widerstreitenden Anschauungen in der Wohnungsfrage beitragen, die nicht der Experimentirlust schwärmerischer Volksbeglücker überlassen, noch zum Tummelplatz eigennütziger Bestrebungen gemacht werden darf. In diesem Sinne möge das Buch wirken!

März 1901. **Der Verfasser.**

Inhalts-Verzeichniß.

Seite

Vorbericht 7
Litteratur-Verzeichniß 16
Zum Stande der Wohnungsfrage 19
1. Worte und Begriffe 19
2. Die Wohnungsfrage 26
3. Die Wohnungsnoth 75
Die Baugenossenschaften 103
1. Entstehung, Ausbreitung und Organisation der Baugenossenschaften 103
2. Das Gründen von Baugenossenschaften 123
3. Die Aufgaben der Baugenossenschaften 149
4. Die Einrichtungen und Praktiken der Baugenossenschaften . . . 177
5. Die Thätigkeit und die Leistungen der Baugenossenschaften . . . 200
6. Die Erfolge und Geschäftsergebnisse der Baugenossenschaften . . 229
7. Die Unterstützung der Baugenossenschaften 262
Die Wohnungsreform 293
Sachregister 303

Anhang.

Tabellen: I. Ergebnisse der Umfragen bei 214 Stadtverwaltungen über den Wohnungsmangel.
IIa. Uebersicht der berichtenden 212 Baugenossenschaften und ihrer Mitglieder zum Schlusse des Geschäftsjahres 1899/1900.
IIb. Uebersicht der geschäftlichen Verhältnisse von 212 Baugenossenschaften, 31 Aktienbaugesellschaften und 13 anderen Bauvereinen.
IIc. Uebersicht der Bauthätigkeit von 212 Baugenossenschaften, 31 Aktienbaugesellschaften und 13 anderen Bauvereinen, sowie der ihnen gewährten Unterstützungen.
III. Uebersicht der nicht berichtenden Baugenossenschaften, Aktienbaugesellschaften und Bauvereine.

Vorbericht.

Unter „Baugenossenschaftsfrage“ versteht man die Erörterung derjenigen Bestrebungen, welche den Bau von Wohnungen im Wettbewerb mit der privaten Bauthätigkeit mittels aus öffentlichen Mitteln unterstützter genossenschaftlicher Vereinigungen bezwecken. Die Baugenossenschaftsfrage umfaßt mithin nicht den genossenschaftlichen Wohnungsbau schlechthin, sondern nur denjenigen Theil desselben, welcher zu seiner Existenz der Unterstützung aus öffentlichen Mitteln in irgend einer Form bedarf. Dieses Merkmal ist ausschlaggebend für die Bedeutung der ganzen Frage, denn wir werden im Verlauf unserer Untersuchungen sehen, daß es große baugenossenschaftliche Bewegungen geben kann, ohne daß deshalb eine „Baugenossenschaftsfrage“ besteht. Es ist mithin die aus öffentlichen Mitteln gewährte Unterstützung der springende Punkt der ganzen Baugenossenschaftsfrage, und in diesem Sinne ist sie auch seitens der organisirten deutschen Hausbesitzerschaft als derjenigen Korporation, welche an dieser Frage zumeist interessirt ist, von Anfang an aufgefaßt worden.

Die Baugenossenschaftsfrage besteht für Deutschland der Hauptsache nach seit dem Jahre 1889. Das in diesem Jahre erlassene Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetz enthält die Bestimmung, daß bis zu $^1/_4$ des Vermögens der Versicherungsanstalten in Grundstücken angelegt werden könne. Aus dieser Bestimmung hat man in Verbindung mit den Motiven zu dem Gesetze und einer Erklärung des Staatssekretärs des Innern im Reichstage die Berechtigung der Landesversicherungsanstalten abgeleitet, den gemeinnützigen Baugenossenschaften und Baugesellschaften hypothekarische Darlehen zu gewähren.*) Von dieser Berechtigung fingen die Landesversicherungsanstalten alsbald an, Gebrauch zu machen, und gaben damit den Staats- und Gemeinde-Verwaltungen ein Beispiel, dem diese rasch folgten, so daß Baugenossenschaften in stets wachsender Zahl entstanden und eine Bauthätigkeit entfalteten, die weniger in quantitativer Hinsicht als durch die Billigkeit der angebotenen Wohnungen Aufsehen erregte und hierdurch die Aufmerksamkeit der interessirten Hausbesitzer auf sich zog.

Der Centralverband städtischer Haus- und Grundbesitzervereine nahm daher Gelegenheit, diese Sache auf die Tagesordnung des 1897 in Leipzig stattgehabten Verbandstages zu setzen. Von da ab gehört die „Baugenossenschaftsfrage“ der öffentlichen Diskussion an.

Auf dem genannten Verbandstage stellte der Vertreter von Altona am Schlusse seines Referates über die Angelegenheit den Antrag:**)

> „Der 19. Verbandstag des Centralverbandes der städtischen Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands wolle
>
> in Anbetracht der Entwickelung der heutigen modernen „Baugenossenschaften“, sowohl derjenigen, die auf Grund des Genossenschaftsgesetzes errichtet, als auch derjenigen, die unter der Bezeichnung „Volksbaugesellschaften“ oder ähnlichen Namen bereits ins Leben getreten sind, und

*) Bericht über die 1. Versammlung des Vereins zur Förderung des Arbeiter-Wohnungswesens zu Frankfurt 1900. S. 34/5.

**) Schriften des Centralverbandes, neue Folge II. Band, 2. Heft, S. 61 ff.

in Anbetracht, daß deren sich immer mehr steigernde Thätigkeit unleugbar eine allmählich fühlbare ungünstige Wirkung auf den Privatgrundbesitz ausübt, beschließen:

„Jegliche Forderungen ausgiebigster staatlicher Vergünstigungen (Gelder aus Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten) für solche Genossenschaften, so weit gesetzlich zulässig, zu bekämpfen und besonders allen Theilnehmern des diesmaligen Verbandstages, die einer städtischen Verwaltung angehören oder später angehörig sein sollten, anzuempfehlen, daß derartigen Genossenschaften keinerlei kommunale Vorrechte einzuräumen seien, insbesondere nicht bei Erwerbung von der Kommune gehörenden Bauplätzen oder bei Hergabe billiger Gelder aus kommunalen Sparkassen, es sei denn, daß dieselben Vorrechte auch ausdrücklich den Privatgrundbesitzern oder solchen, die es werden sollen, zugestanden würden."

Aehnlich sprach sich der Vertreter von Stettin aus, welcher beantragte:

„Der 19. Verbandstag des Centralverbandes der städtischen Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands erklärt:

„Die Hergabe von Hypothekenkapitalien aus den Invaliditäts- und Altersversorgungsanstalten zu einem Zinssatze von nur 3% an Baugenossenschaften oder Baugesellschaften zur Erbauung von Beamten- und Arbeiterwohnungen und die Gewährung etwaiger weiterer Vergünstigungen von staatlicher oder kommunaler Seite schädigt den städtischen Grundbesitz in erheblichem Maße. Es beschließt deshalb der Verbandstag unter Begründung der vorstehenden Erklärung, an die in Frage kommenden Behörden das Ersuchen zu richten, von den Baugenossenschaften oder Baugesellschaften zur Erbauung von Beamten- und Arbeiterwohnungen für die Hergabe von Hypothekenkapitalien entweder den üblichen Zinsfuß zu beantragen oder aber an Jedermann, so weit dessen Grundbesitz die nöthige Sicherheit bietet, einen Zinsfuß von 3% zuzugestehen."

Ein dritter Redner, Vertreter Hamburgs, sprach sich für Unterstützung des Baues von Arbeiterwohnungen aus, weil Staat und Gemeinde deren Errichtung erschwert hätten, und beantragte seinerseits:

„Der Verbandstag hält es für wünschenswerth, daß die Erschwerung, welche der Erbauung guter und billiger Arbeiterwohnungen, namentlich in den großen Städten durch die Erhöhung des Bodenwerthes und durch die Verschärfung der baupolizeilichen Vorschriften auferlegt ist, thunlichst durch staatliche oder kommunale Maßregeln wieder ausgeglichen werde. Neben der Erleichterung der Grund- und Gebäudesteuer für solche kleine Wohnungen empfiehlt es sich, sowohl den Besitzern bestehender, als auch den Erbauern neuer derartiger Arbeiterwohnungen billige Hypotheken aus berufsgenossenschaftlichen und ähnlichen Kassen zu gewähren. Doch ist dabei jede Bevorzugung einzelner Baugenossenschaften oder sogenannter wohlthätiger Baugesellschaften im Interesse der Sache auszuschließen."

Die verschiedenartigen Auffassungen, welche aus diesen 3 Anträgen sprechen, fanden schließlich einen Ausgleich durch einen vom Vertreter Dresdens gestellten Antrag:

„Der Verbandstag überweist die Anträge Altona, Stettin und Hamburg dem Vorstande mit dem Auftrage, aus denselben unter Hinzunahme der Ergebnisse der heutigen Debatte einen Leitsatz zu bilden, welcher dem nächsten Verbandstage zur Berathung und Beschlußfassung vorzulegen ist."

Dieser Antrag fand mit großer Mehrheit Annahme. In seinem Verfolg hatte sich nun der nächstjährige Verbandstag in Wiesbaden (1898) abermals mit der Baugenossenschaftsfrage zu beschäftigen.

Der bestellte Referent, Vertreter Königsbergs, hob in seinem Bericht*) hervor, daß die Wohnungsfrage im engsten Zusammenhange mit der Kultur eines Volkes stehe und als allgemeine volkswirthschaftliche Angelegenheit nicht durch Behandlung einzelner Seiten, wie der Unterstützung der Baugenossenschaften, gelöst werden könne. Einrichtung und Betrieb der Genossenschaften hätten sich von diesem Gesichtspunkt sehr entfernt und dem rein spekulativen, kapitalistischen genähert. Mit gleichem Rechte könnten Unterstützungen für Vereinigungen gefordert werden, die zur Ernährung und Bekleidung des Volkes gegründet würden. Hinter der Firma „Baugenossenschaft" bärgen sich ganz andere, als „gemeinnützige" Bestrebungen, Bestrebungen, die in ihrem Endzweck auf völlige Aufhebung des Privateigenthums an Grund und Boden abzielten. Redner beantragte Annahme folgender Schlußsätze:

1. Eine Unterstützung der Baugenossenschaften und Baugesellschaften aus Reichs-, Staats- oder Kommunalmitteln ist, zumal Baugenossenschaften nachweislich nicht in der Lage sind, bessere und billigere Wohnungen als Privathausbesitzer vorzuhalten, abgesehen von den zu 2 gedachten Ausnahmefällen zu versagen.

2. Nur insoweit die private Bauthätigkeit in Folge Eintritts außergewöhnlicher Ereignisse den Bedarf an Wohnungen nicht deckt, erscheint eine vorübergehende Unterstützung von öffentlicher Seite zulässig.

3. Wenn aber, entgegen den unter Nr. 1 und 2 aufgestellten Leitsätzen, dennoch eine Unterstützung gewährt wird, so soll dieselbe Jedem gegeben werden, welcher Arbeiter-Wohnungen nach besonders vom Staate zu gebenden Normen errichten will.

Diese Sätze fanden unter Hinzufügung des vom Vertreter Breslaus beantragten Zusatzes:

„Der Centralverband kann nicht anerkennen, daß, von vereinzelten Fällen abgesehen, eine Wohnungsnoth in den Städten besteht"

mit überwiegender Mehrheit Annahme.

Das Jahr 1899 findet die Baugenossenschaftsfrage wieder als Berathungsgegenstand des in Elberfeld tagenden Verbandstages des „Preußischen Landesverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine". Der Vertreter Elberfelds wies in seinem Referat hin auf die Erleichterungen der Bauvorschriften, Erlasse von Steuern und Straßenbaukosten, Gewährungen billigen Baulandes und Baugeldes, mit denen die Baugenossenschaften zu Konkurrenz-Unternehmungen erhoben würden, gegen die die private Bauthätigkeit nicht anzukämpfen vermöge, und wodurch sie in den Stand gesetzt würden, den Hausbesitzern gerade die zahlungsfähigsten Miether abwendig zu machen. Der Referent beantragte die Annahme von 4 durch ihn geförmelten Leitsätzen, welche nach längerer Aussprache in folgender Form angenommen wurden:

Der Preußische Landes-Verband städtischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine erklärt:

I. Eine vorzugsweise Unterstützung der Baugenossenschaften und Baugesellschaften aus Reichs-, Staats- oder Kommunalmitteln ist, abgesehen von den unter II. gedachten Ausnahmefällen, prinzipiell zu versagen, zumal Baugenossenschaften nachweislich nicht in der Lage sind, bessere und billigere Wohnungen als Privat-Hausbesitzer vorzuhalten.

II. Nur insoweit die private Bauthätigkeit in Folge Eintritts außergewöhnlicher Ereignisse den Bedarf an Wohnungen nicht deckt, erscheint eine vorübergehende Unterstützung von öffentlicher Seite zulässig.

*) Schriften des Centralverbandes, neue Folge, III. Band, 6. Heft, S. 181 ff.

III. Wenn aber, entgegen den unter I. und II. aufgestellten Grundsätzen dennoch eine Unterstützung gewährt wird, so soll dieselbe Jedem gegeben werden, welcher Arbeiterwohnungen nach besonderen, von den Staats- bez. Kommunal-Behörden zu erlassenden Normen errichten will.

IV. Eine Wohnungsnoth in Städten kann — von vereinzelten Fällen abgesehen — nicht anerkannt werden; wohl aber steht zu befürchten, daß eine solche infolge der heutigen Gesetzgebung, besonders aber bei der jetzigen Handhabung des Kommunal-Abgaben-Gesetzes — welche die städtischen Hausgrundstücke in Form von Grund- und Gebäudesteuern, Gebühren, Anliegerbeiträgen ꝛc. ꝛc. derart belastet hat, daß die Höhe dieser Abgaben aus den Mietheinnahmen für kleine Wohnungen nicht mehr gedeckt werden kann; — sowie infolge der in vielen größeren Städten eingeführten neuen, die Bauthätigkeit beschränkenden Bauordnungen eintrete, da hierdurch die Bauthätigkeit für Häuser mit kleineren Wohnungen allmählich aufhören muß.*)

Dieselben Beschlüsse sind nachmals auch von mehreren Provinzial-Verbänden und Vereinen zu den ihrigen gemacht worden.

Da der Preußische Landes-Verband zugleich beschlossen hatte, gegen die Bevorzugung der Baugenossenschaften aus staatlichen oder kommunalen Mitteln eine Petition an den Preußischen Landtag zu richten, so wurde eine solche entworfen; der Vorstand des Landes-Verbandes beschloß jedoch eine Umarbeitung, welche in Folge verschiedener Hindernisse nicht zu Stande kam, sodaß schließlich der Rheinisch-Westphälische Verband städtischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine sich der Sache annahm und in seinem Namen die Petition an den Landtag sandte.

Der Tenor dieser Petition lautete folgendermaßen:

Der Landtag wolle beschließen:

1. die Hohe Staatsregierung zu ersuchen, von weiterer Verwendung staatlicher Mittel, insbesondere der Fonds der Alters- und Invaliditäts-Versicherungsanstalten, sowohl zum direkten Wohnungsbau, als zur Unterstützung von Baugenossenschaften, Baugesellschaften, Spar- und Bauvereinen und sonstigen derartigen Vereinigungen für die Folge Abstand nehmen zu wollen;

2. bei der Hohen Staatsregierung dahin vorstellig zu werden, daß den unter 1. gedachten Vereinigungen besondere Vergünstigungen beim Wohnungsbau von Staats wegen künftig nicht mehr zugebilligt werden, auch den Aufsichtsbehörden aufgegeben werde, derartige Vergünstigungen (wie billiges Bauland, Erlaß von Abgaben, Beiträgen und Gebühren, Nachlaß von Straßenbau-, Kanalisations-, Wasserleitungs- und anderen Kosten, Gewährung von Darlehen, Vorschüssen, Zinsgarantieen u. s. w.) durch die Gemeinde-Verwaltungen denselben fürderhin von Amts wegen zu untersagen;

3. der Hohen Staatsregierung anzuempfehlen, da, wo in Folge Eintritts außergewöhnlicher Ereignisse die private Bauthätigkeit den Bedarf an Wohnungen nicht decke, Unterstützungen zur Beförderung des Wohnbauwesens nur vorübergehend und so lange zu gewähren, als die hergestellten Häuser den ortsüblichen Ertrag nicht abzuwerfen vermögen;

4. die Hohe Staatsregierung zu veranlassen, wenn sie zu den unter 1.—3. genannten Maßnahmen sich nicht bewogen finde, zum mindesten dahin zu wirken, daß die dort gedachten Unterstützungen und Vergünstigungen Jedem zu theil werden, welcher

*) Mittheilungen des Preußischen Landes-Verbandes Mai—Juni 1900, S. 4/5.

a) jetzt schon Arbeiterwohnungen darbietet und

b) Wohnungen für Arbeiter und andere kleine Leute nach besonderen, von den Staats- oder Kommunal-Behörden zu gebenden Normen errichten will,

endlich

5. die Hohe Staatsregierung zu ersuchen, eine jährliche Statistik des Baugenossenschaftswesens herauszugeben, durch welche — aus den Geschäftsberichten der sämmtlichen Baugenossenschaften zusammengestellt — ersichtlich wird:

1) wie viel Häuser und Wohnungen sie zur Ausführung gebracht haben,
2) wie groß die einzelnen Wohnungen sind,
3) welchen Miethpreis diese Wohnungen haben,
4) welchen Standes die Miether sind,
5) wie stark die Belegung der Wohnungen mit Familiengliedern und Aftermiethern ist,
6) welcher Prozentsatz an Wohnungen unvermiethet geblieben ist,
7) wie groß die Betriebsmittel und deren Verzinsung sind.*)

Der Erfolg dieser Petition war ein negativer: Das Herrenhaus ging in seiner Sitzung vom 13. Juni 1900 nach einem Referat seines Mitgliedes, Oberbürgermeister Schmieding-Dortmund über die Petition zur Tagesordnung über, während fast gleichzeitig die Petitions-Kommission des Abgeordnetenhauses zu dem Beschlusse kam, die Petition als ungeeignet zur Erörterung im Abgeordnetenhause zu erklären, weil eine Entscheidung des Ministeriums nicht herbeigeführt wäre und der Instanzenzug somit nicht erschöpft sei.

Sowohl der Rheinisch-Westphälische Verband als der Preußische Landes-Verband beschäftigten sich auf ihren resp. vorjährigen Verbandstagen mit dieser ablehnenden Haltung des Landtages und nach einem umfassenden Referate über die Behandlung der Petition speziell im Herrenhause nahm der am 6. August 1900 in Erfurt tagende Verbandstag des Preußischen Landes-Verbandes folgende Resolution mit großer Mehrheit an:

> Nach Kenntnißnahme der Petition des Verbandes Rheinisch-Westphälischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine, welche derselbe behufs Beseitigung der staatlichen und kommunalen Unterstützung der Baugenossenschaften an beide Häuser des Landtages gerichtet hatte, und nach Prüfung des Referates, welches auf dem letzten Verbandstage des Rheinisch-Westphälischen Verbandes über das Schicksal der gedachten Petition im Preußischen Landtage erstattet worden ist, erklärt der Preußische Landes-Verband der städtischen Haus- und Grundbesitzer-Vereine:
>
> „Die Behandlung, welche die vorerwähnte Petition seitens des Preußischen Herrenhauses erfahren hat, entspricht nicht der Wichtigkeit der durch die Petition zur Sprache gebrachten Angelegenheit. Die Baugenossenschaften charakterisiren sich in den meisten Fällen nur als eine neue Gewerbsform zur zinsbaren Anlegung von Kapitalien solcher Kreise, welche es nicht nöthig haben, aus öffentlichen Mitteln unterstützt zu werden. Es kann nicht anerkannt werden, daß die Wohnungsverhältnisse in den Städten eine Bevorzugung der Baugenossenschaften nöthig machen, welche weder bessere, noch billigere Wohnungen darzubieten in der Lage sind, und welche die von ihnen geschaffenen Wohnungen nicht den wirklich Wohnungsbedürftigen, sondern einer finanziell und sozial nicht ungünstig gestellten Bevölkerungsklasse, zum Theil sogar unter strenger Auswahl der Parteien, zugängig machen.

*) Mittheilungen des Preußischen Landes Verbandes Mai--Juni 1900, S. 2/3.

Die Ursache der Wohnungsnoth — wo sie wirklich vorhanden sein sollte — liegt in erster Reihe in der übermäßigen Verschlechterung der Lage der Hausbesitzer, wie sie durch das Kommunal-Abgaben-Gesetz und das Bürgerliche Gesetzbuch herbeigeführt worden ist, weil es hierdurch der Privatbauthätigkeit unmöglich gemacht worden ist, kleine und billige Wohnungen mit Aussicht auf eine auch nur geringe sichere Verzinsung des Anlagekapitals darzubieten und so nach Mitteln gesucht wird, um auf andere Weise, mit Hilfe der Baugenossenschaften und unter Hinterziehung der Kommunallasten für die Baugenossenschaften (vergl. Ministerial-Erlaß vom 2. Oktober 1899) derartige Wohnungen zu beschaffen.

Eine durchgreifende Abänderung des Kommunal-Abgaben-Gesetzes im Sinne der wiederholt diesseitig gestellten Vorschläge kann allein die Miethen wesentlich herabsetzen und die Privatbauthätigkeit für Errichtung von kleinen Wohnungen ausreichend beleben, was durch die Bevorzugung der Baugenossenschaften niemals erreicht werden kann.

Der Preußische Landes-Verband spricht daher die Erwartung aus, daß die Königliche Staatsregierung und Volksvertretung sich ernstlich bestrebt zeigen, den gerechten Beschwerden der städtischen Haus- und Grundbesitzer gebührend Rechnung zu tragen. Gleichzeitig wird der Centralverband der städtischen Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands ersucht, die Bestrebungen des Preußischen Landes-Verbandes in Sachen der Baugenossenschaften zu unterstützen und auch bei der Regierung und Volksvertretung im Reiche entsprechend vorstellig zu werden."

Im Anschluß hieran beschäftigte sich auch der Verbandstag des Central-Verbandes mit der Baugenossenschaftsfrage und gelangte zu dem im „Geleitwort" mitgetheilten Beschlusse, dessen Folge die Herausgabe der gegenwärtigen Brochüre ist.

Die Agitation der Hausbesitzer war selbstverständlich im baugenossenschaftlichen Lager nicht unbemerkt geblieben. Schon der 5. Verbandstag des Verbandes der Baugenossenschaften Deutschlands am 1. Juni 1900 kam zu dem Beschlusse: nachdem auf dem Elberfelder Verbandstage der Hausbesitzer-Vereine ausgesprochen worden wäre, die Baugenossenschaften seien für die soziale Entwickelung schädigend, und nachdem sogar beantragt worden sei, den Versicherungsanstalten die Hergabe von Mitteln zu verbieten, so würde dies für durchaus unberechtigt erklärt und der Vorstand beauftragt, in der erforderlichen Weise für die Widerlegung Sorge zu tragen.

Noch weit entschiedener sprach sich der vom 5. bis 8. September 1900 in Hannover abgehaltene 41. allgemeine Genossenschaftstag aus, indem in der Abtheilung für Baugenossenschaften folgende Resolution einstimmig angenommen wurde:

„Den ungerechtfertigten Angriffen der Hausbesitzervereine auf die Baugenossenschaften ist in jedem Falle bestimmt entgegen zu treten, sei es durch Gegeneingaben an die Behörden, sei es durch Gegenerklärungen in der Presse".*)

Die Verhandlungen in Hannover sind insofern von Interesse, als die versammelten Vertreter der Baugenossenschaften — abgesehen von einigen läppischen Bemerkungen über die Petition des Rheinisch-Westphälischen Verbandes — sich zu der Anerkennung gezwungen sahen, daß unter den Vorschlägen der Hausbesitzer sich doch solche befinden, die nicht schlechthin abzulehnen seien. Die bezüglichen Stellen des Berichts lauten wörtlich folgendermaßen:

Landrath Berthold: „Ich habe früher auf dem Standpunkte gestanden und ihn noch in Berlin auf dem Verbandstage des Baugenossenschafts-Verbandes zum Ausdruck gebracht, daß wir uns um diese Hausbesitzeragitation nicht bekümmern sollten. Inzwischen hat sich die Sachlage insofern verändert, als einerseits diese Agitation jetzt mit

*) Mittheilungen über den 41. Allgem. Genossenschaftstag, Berlin 1900, S. 295 und 308.

einigen praktisch greifbaren Anträgen hervorgetreten ist u. s. w." (S. 295 der Mittheilungen über den 41. Genossenschaftstag); ferner derselbe Redner: „Neben den vorerwähnten Prinzipalforderungen (gemeint sind die Anträge 1—3 der mehrgenannten Petition, s. S. 8), haben die Petenten nun noch zwei Eventualanträge gestellt, und das sind Vorschläge, über die sich unter Umständen reden läßt" (S. 298 a. a. O.); weiter derselbe Redner: „In dieser Begrenzung (Festsetzung von Bestimmungen, durch welche verhütet werden soll, daß die von Privatunternehmern gebauten Wohnungen alsbald der Spekulation verfallen) können wir, wie ich glaube, gerne alle mit dem (4.) Antrage der Hausbesitzerpetition einverstanden sein" (S. 301 a. a. O.) und endlich ebenfalls derselbe Redner: „Zweitens kommt die Hausbesitzerpetition noch mit einem Eventualvorschlage, den ich sehr warm unterstützen kann, weil er einem lange von mir gehegten Wunsche entspricht: sie verlangt eine erschöpfende Statistik der Baugenossenschaften (S. 302 a. a. O.).

Sehr beachtenswerth sind demgegenüber zwei andere Aeußerungen, die in schärfster Weise den Standpunkt kennzeichnen, welchen die Baugenossenschaften zu der Existenzberechtigung der Hausbesitzer einnehmen. Die eine Aeußerung rührt von dem vorgenannten Sprecher her und lautet:

„Solange die jetzige Wirthschaftsordnung **noch** gilt, ist es ein erlaubter und anständiger Erwerb, Häuser privateigenthümlich zu besitzen und davon Miethnutzen zu ziehen.

Die andere Aeußerung hat den Verbandsdirektor Dr. Alberti-Wiesbaden zum Urheber und lautet:

„Jede Genossenschaft hat eine wirthschaftliche Thätigkeit und hat damit eine Konkurrenz, die sie schädigt. Sie hat somit in der Konkurrenz ihre Gegner . . . . Was nützt es, wenn man zu einem Privatunternehmer sagt: Du darfst unter den gleichen Bedingungen bauen, wie die Baugenossenschaften. Damit ist ihm nicht gedient. Der Mann will spekuliren; er sieht sich in seinen Spekulationen bedroht."

Ich komme später auf diese Aeußerungen zurück, die ich hier nur anführe, um darzuthun, welcher grundsätzliche Unterschied zwischen dieser Auffassung und der in Hausbesitzerkreisen noch herrschenden über das Wesen des Haus- und Grundbesitzes besteht, und wie gegenüber diesen Auslassungen das anscheinende Wohlwollen des Verbandsvorsitzenden zu den Eventualanträgen der Hausbesitzer bewerthet werden muß.

In neuester Zeit hat nun der Preußische Landesverband städtischer Haus- und Grundbesitzervereine an die preußischen Minister des Innern und der Finanzen ein Gesuch, dessen Anträge mit denen der Petition des Rheinisch-Westphälischen Verbandes vom vorigen Jahre übereinstimmen, gerichtet, um zunächst den „Instanzenzug zu erschöpfen". Dem Gesuch sind zur Begründung 21 Leitsätze beigegeben, welche dann noch des Weiteren erläutert sind. Diese Leitsätze mögen hier Platz finden, weil sie im Gegensatz zu obigen Aeußerungen der Genossenschafts-Vorstände den Standpunkt der Hausbesitzer kennzeichnen, den diese zur Baugenossenschaftsfrage einnehmen.

I. Die Wohnungsfürsorge ist keine staatliche Aufgabe. Unternehmungen für den Bau von Wohnungen sind privater Natur und ihre Unterstützung nicht durch das Staats-Interesse geboten, noch auch mit einer gesunden Volkswirthschaft in Einklang zu bringen.

II. Die Wohnungsfrage ist nicht vom Standpunkte der Arbeiterfürsorge allein aus zu lösen; Bestrebungen solcher Art können nicht als „gemeinnützig" anerkannt werden. Vielmehr muß der Staat als berufener Förderer der Kultur es als seine Aufgabe betrachten, für ein möglichst untermischtes Wohnen der Bevölkerung Sorge zu tragen, um ein Aufsteigen niederer Volksschichten in höhere zu begünstigen und die Ausgleichung der wirthschaftlichen Gegensätze zu erleichtern.

III. Die genossenschaftliche Unternehmungsform trägt in sich nicht die Gewähr einer wirthschaftlichen Kräftigung der minderbemittelten Erwerbsklassen, da diesen nicht ausschließlich der Gewinn der Genossenschaft zu Gute kommt.

IV. Für den „Wohnungsbau" speziell ist das Genossenschaftsprinzip unwirthschaftlich und unzweckmäßig, weil es die Zinstragung des Kapitals verlangsamt, infolgedessen nicht zu einer vollen Ausnützung desselben führt und den kapitalistischen Zweck: die Erzielung einer Dividende für die Genossen, dem „gemeinnützigen" Zwecke der Wohnungsbeschaffung voranstellt.

V. Die Nothwendigkeit, ihre Häuser den statutarischen Zwecken zu erhalten, zwingt die Baugenossenschaften zur Festlegung ihrer Kapitalien und zur eigenen Verwaltung ihrer Häuser unter erheblichen Kosten; sie arbeiten somit unter ungünstigeren Produktions- und Existenzbedingungen, wie die Privat-Unternehmer.

VI. Baugenossenschaften, die selbst bauen, besitzen nur eine überaus geringe Leistungsfähigkeit bezüglich der Schaffung von Wohnungen, woraus sich die Unzulänglichkeit der baugenossenschaftlichen Hilfe im Falle einer wirklichen Wohnungsnoth ergiebt.

VII. Baugenossenschaften sind nur eine neue Gewerbsform für die zinsbare Anlegung von Kapitalien, deren Verzinsung aus Benefizien gedeckt wird, was einer künstlichen Herabdrückung der Bodenrente gleichkommt und deshalb volkswirthschaftlich zu verurtheilen ist.

VIII. Die Baugenossenschaften üben ihre Thätigkeit in Wirklichkeit zu Gunsten ganz anderer Bevölkerungsklassen aus, als für welche sie die „Wohnungsnoth" beseitigen zu wollen vorgeben und erweisen sich auch dadurch als Institute rein kapitalistischen Charakters.

IX. Die Seßhaftmachung der Arbeiter, wie sie von Baugenossenschaften betrieben wird, liegt weder im Interesse der Industrie, noch der Arbeiter selbst. Vielmehr sind Freizügigkeit und Gewerbefreiheit die Lebensbedingungen eines gesunden, fortbildungsfähigen Arbeiterstandes, wie er zur unausgesetzten Ergänzung des bürgerlichen Mittelstandes im Interesse der wirthschaftlichen und sozialen Stärke von Volk und Reich unbedingt nothwendig ist.

X. Die Subventionirung der Baugenossenschaften ist um so weniger zu billigen, als die Wohnungen derselben ihrer Mehrzahl nach nicht den wohnungsbedürftigen arbeitenden Klassen zu Theil werden, sondern solchen Leuten, die zu den besten Wohnungsnehmern der Privathausbesitzer gehören und diesen nur durch die mittels der Vergünstigungen ermöglichten billigeren Wohnungspreise abwendig gemacht werden.

XI. Die Baugenossenschaften treffen bei der Vergebung ihrer Wohnungen eine aus Gründen der Moral nicht zu billigende Auswahl unter den Wohnungsnehmern, den Abschaum derselben — der zumeist das Geschrei über „Wohnungsnoth" erhebt — den Privathausbesitzern überlassend.

XII. Trotz der ihnen gewährten Unterstützungen vermögen die Baugenossenschaften den Wohnungsmiethern nur den geringwerthigsten Wohnungstypus, die Kaserne, darzubieten.

XIII. Die von Baugenossenschaften beschafften Eigenhäuser verfallen ebenso der Privat-Spekulation, wie andere Häuser auch und entsprechen oft nicht den Bedürfnissen der Wohnung suchenden.

XIV. Die Preise der baugenossenschaftlichen Wohnungen sind nicht oder nur unwesentlich niedriger als die in Privathäusern; die Bedingungen der Wohnungserwerbung aber sind meist so schwere, daß wirklich Wohnungsbedürftige für die Annahme derselben nicht in Frage kommen.

XV. Den Baugenossenschaften fehlt die solide, wirthschaftliche Grundlage, die für eine gesunde Entwickelung derselben nothwendig wäre.

XVI. Die Unterstützung der Baugenossenschaften begünstigt deren Ausbreitung, was im Interesse der Wohnungsbeschaffung für die Gesammtbevölkerung und der Verhütung einer allgemeinen Wohnungsnoth nicht wünschenswerth erscheint.

XVII. Die Unterstützung der Baugenossenschaften schädigt die Haus- und Grundbesitzer, welche nur unter den schwersten Opfern noch ein ausreichendes Wohnungsangebot zu machen und einen lokalen Wohnungsmangel hintan zu halten vermögen.

XVIII. Die Baugenossenschaften kultiviren den Bau nur kleiner Wohnungen und nöthigen dadurch die Privatunternehmer, von der Herstellung solcher abzusehen und dafür ein erhöhtes Angebot großer Wohnungen zu machen, was zu deren unnöthiger und unverhältnismäßiger Verbilligung beiträgt.

XIX. Die Baugenossenschaften schädigen Bauunternehmer, Architekten und Bautunst ebenso wie die Gesammtheit der Steuerzahler und erhöhen damit den ohnehin schon schwer auf den Hausbesitzern lastenden Steuerdruck, was nur eine Vertheuerung der Miethen zur Folge hat.

XX. Die Begünstigung der Baugenossenschaften schafft für diese ein Monopol, welches ihnen zu gewähren Staat und Gemeinde kein Recht besitzen, und welches umso verwerflicher ist, als die Baugenossenschaften es nicht zur Verhütung wirthschaftlicher Ausbeutungen im Wohnwesen benutzen.

XXI. Die Baugenossenschaften begünstigen die Verbreitung sozialistischer Theorien, fördern die Verschärfung der Klassengegensätze und erzeugen durch die von ihnen bewirkte Abschichtung revolutionärer Elemente eine Gefahr für Thron und Altar.

Das ist z. Z. die Lage der Dinge, und es erübrigt mir nun nur noch, in Kürze zu erläutern, wie ich der mir gestellten Aufgabe gerecht zu werden mich bestrebt habe.

Das gesammelte Material ist in der Hauptsache niedergelegt in den dem Buche angehängten Tabellen, bei deren Anlegung ich — der leichteren Vergleichung wegen — z. Th. dem Schema des Jahrbuches des Allgemeinen Verbandes deutscher Erwerbs- und Wirthschafts-Genossenschaften gefolgt bin. Die Erörterung und Erläuterung dieses Materials unter Heranziehung weiterer Beweisstücke, die sich nicht in eine tabellarische Uebersicht eingliedern lassen, bildet den Kern meiner Untersuchungen. Voraus schicke ich eine kurze Uebersicht über den gegenwärtigen Stand der Wohnungsfrage, um damit den Anschluß an die schon erwähnte Arbeit des verewigten Herrn Dr. Strauß zu finden. Ich habe die Uebersicht eingeleitet mit Erörterungen über einige Begriffe, bezüglich deren gegenwärtig die Gefahr einer bewußten Verwischung der thatsächlichen Bedeutung besteht.

An diesen referirenden Theil der Arbeit schließt sich die Untersuchung über die Berechtigung der von den Hausbesitzern gegen die Baugenossenschaften vorgebrachten Beschwerden. Auf Grund dieser Feststellungen folgt dann die Beurtheilung der von den Hausbesitzern behaupteten Schädigungen, welche in eine Kritik der z. Z. geplanten Wohnungsreformen ausfließt und damit zugleich die Andeutung giebt, auf welchem Wege eine die berechtigten Interessen des städtischen Haus- und Grundbesitzes ebenso wie die zu Recht bestehenden Forderungen der Miethersschaft berücksichtigende Reform zu verfolgen ist. Ich spreche absichtlich nur von einer „Andeutung", weil eine diese Reform erschöpfende Abhandlung außerhalb des Rahmens der mir gestellten Aufgabe liegt, und weil sie — auf subjektivem Empfinden beruhend — eine programmatische Arbeit darstellen würde, mit der sich eine so große Körperschaft, wie der Central-Verband städtischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine, nicht ohne Weiteres zu identifiziren vermöchte.

Das am Schlusse beigegebene nach Stichworten geordnete Sachregister wird ein leichtes Auffinden der Hauptpunkte des Inhaltes ermöglichen. Für Diejenigen, welche sich eingehender mit der Materie zu beschäftigen wünschen, werden das Literatur-Verzeichniß und der Citatenschatz willkommene Hinweise enthalten.

Zentr. Arb. Bibliothek Frankfurt a. M.

Litteratur.*)

Hansen, P. Chr., Die Wohnungsverhältnisse in den größeren Städten, Heidelberg 1883.
Reichardt, Dr. Erwin, Die Grundzüge der Arbeiterwohnungsfrage, Berlin 1885.
Hasse, Dr. Ernst, Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Leipzig, Leipzig 1886.
Die Herstellung der Reinlichkeit in den Wohnungen der Armen, Darmstadt 1886.
Engels, Friedrich, Zur Wohnungsfrage, Zürich 1887.
Mahraun, H., Die Ordnung der Arbeiterwohnungsfrage, Berlin 1888.
Stolp, Dr. Hermann, Die Lösung der Wohnungsfrage, Berlin 1888.
Trüdinger, Otto, Die Arbeiterwohnungsfrage, Jena 1888.
Fuld, Ludwig, Die Wohnungsnoth für die ärmeren Klassen, Hamburg 1889.
Bleicken, B., Eingabe an die städtischen Kollegien in Altona betr. Bildung einer Bau- und Wohnungsgenossenschaft, Altona 1890.
Bodelschwingh, Pastor Dr. Fr. von, Der evangelisch-soziale Kongreß und die Arbeiterwohnungsfrage, Bielefeld 1890.
Lange, Walther, Wie organisirt man eine gemeinnützige Bauthätigkeit, Lübeck 1890.
Nathan, P., Die Wohnungsfrage, Berlin 1890.
Vereinigung Berliner Architekten, Verhandlungen über die Frage der Arbeiterwohnungen, Berlin 1891.
Albrecht, Dr. H., Die Wohnungsnoth in den großen Städten, München 1891.
Hasse, Dr. Ernst, Beiträge zur Bevölkerungs- und Wohnungsstatistik von Leipzig, Leipzig 1891.
Walcker, Dr. Karl, Die großstädtische Wohnungsnoth, ihre Ursachen und Heilmittel, Hamburg 1892.
Freund & Malachowski, Zur Berliner Arbeiterwohnungsfrage, Berlin 1892.
Heß, Dr. Hans, Die Wohnungsverhältnisse der Nürnberger Arbeiterbevölkerung, Nürnberg 1893.
Liebrecht, Dr. jur. Wilhelm, Der Bau von Arbeiterwohnungen mit Hülfe der Invaliditäts- und Altersversicherungs-Anstalt Hannover. Hannover 1893.
Untersuchungen über die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Bevölkerungsklassen in Berlin, Berlin 1893.
Eberstadt, Rudolph, Städtische Bodenfragen, Berlin 1894.
Hanauer, Dr. med. Wilh., Die Arbeiterwohnungsfrage, Frankfurt a. M. 1894.
Mangold, Dr. Karl von, Aus zwei deutschen Kleinstädten, Jena 1894.
Philippowich, Dr. E. von, Wiener Wohnungsverhältnisse, Berlin 1894.
Hattaun, Ed., Maßbestimmungen für Neu- und Veränderungsbauten, Freiberg 1896.
Königsberger Wohnungsverhältnisse, Königsberg i. Pr. 1895.
Bericht über die Ergebnisse der Untersuchung von Wohnungen in Karlsruhe 1895.

*) Die ältere Litteratur bis zurück in die 40er Jahre konnte unberücksichtigt bleiben, da selbst so verdienstliche Arbeiten wie die von Plener, Schneider, Schall, Parisius u. A. von den Ereignissen überholt worden sind.

Lechler & Schäffle, Nationale Wohnungsreform, Berlin 1895.
Weyberg, Dr. Heinr., Die Wohnungsfrage im Lichte des humanistischen Sozialismus, Bremerhafen 1895.
Wright, Caroll D., The housing of the working people, Washington 1895.
Albrecht, Dr. H., Das Arbeiter-Wohnhaus, Berlin 1896.
Freese, Heinr., Fabrikantensorgen, Eisenach 1896.
Jessen, Dr. F., Lustuntersuchungen in Hamburger Arbeiterwohnungen, Leipzig 1896.
Lieber, Das Wohnungselend und seine Abhilfe, Leipzig 1896.
Krokisius, Die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft und Alexandrastiftung, Berlin 1896.
Pfeiffer, Ed., Eigenes Heim, Stuttgart 1896.
Wolf, Dr. Julius, Die Wohnungsfrage als Gegenstand der Sozialpolitik, Jena 1896.
Berthold, P., Der Spar- und Bauverein zu Blumenthal, Hannover 1897.
Herkner, Dr. Heinr., Die Arbeiterfrage, Berlin 1897.
Schäffle & Lechler, Neue Beiträge zur „Nationalen Wohnungsreform", Berlin 1897.
Aufgaben von Gemeinde und Staat in der Wohnungsfrage, Köln 1897.
Beck, Die Wohnungsfrage, Mannheim 1898.
Bücher, Prof. Dr. Karl, Die wirthschaftlichen Aufgaben der modernen Stadtgemeinde, Leipzig 1898.
Vorlage des Stadtraths der Stadt Freiburg i. B., betr. Erbauung weiterer Häuser mit kleinen Wohnungen 1898.
Beck, Die Wohnungsfrage und die Betheiligung der Gemeinden an der Lösung derselben, Mannheim 1899.
Becker, Dr., Ein Vorschlag zur Schaffung von Arbeiterwohnungen, Dresden 1899.
Damaschke, Adolph, Vom Gemeinde-Sozialismus, Berlin 1899.
Kamp, Prof. Dr., Die Wohnungsnoth und ihre Abhilfe, Frankfurt a. M. 1899.
Ruppprecht, Conrad, Die Wohnungsfrage, Graz 1899.
Schirmer, Carl, Das Wohnungselend der Minderbemittelten in München, Frankfurt a. M. 1899.
Singer, Dr. K., Die Wohnungen der Minderbemittelten in München, München 1899.
Weber, Fr. Emil, Die Wohnungsfrage für den Arbeiter- und niederen Beamtenstand, Frankfurt a. M. 1899.
Wohlgemuth-Schneider, Taschenbuch für Baugenossenschaften, Berlin 1899.
Ein Reichswohnungsgesetz, Frankfurt a. M. 1899.
Die Wohnungsverhältnisse der ärmsten Klassen in Frankfurt a. M., Frankfurt a. M. 1899.
Beta, Ottomar, Gesunde Großstädte, Berlin 1900.
Brandes, H., Die Bekämpfung der Wohnungsnoth in Bocholt, Elberfeld 1900.
Cohn, Louis, Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie, München 1900.
Gibsone, J., Zur Wohnungsnoth in Danzig, Danzig 1900.
Goltz, Hans Freiherr v. d., Die Wohnungsinspektion, Göttingen 1900.
Kampffmeyer, Paul, Die Baugenossenschaften im Rahmen eines nationalen Wohnungsreformplanes, Göttingen 1900.
Kurella, Dr. Hans, Wohnungsnoth und Wohnungsjammer, Frankfurt a. M. 1900.
Liebrecht, Dr., Reichshülfe für Errichtung kleiner Wohnungen, Göttingen 1900.
Schäffle & Lechler, Die staatliche Wohnungsfürsorge, Berlin 1900.
Trimborn & Theißen, Die Thätigkeit der Gemeinden auf sozialem Gebiete, Köln 1900.
Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Frankfurt a. M. 1900.
Was sollen wir thun in der Wohnungsfrage, ibid. 1900.
Die Wohnungsnoth in Charlottenburg, Charlottenburg 1900.
Krüger, Dr. Hans, Mittheilungen über den 41. allgemeinen Genossenschaftstag, Berlin 1900.

Böhmert, Landrichter Dr., Eine Lösung der Wohnungsfrage, Dresden 1900.
Grävéll, A., Die Wohnungsnoth 1900.
Lieber, Arnulf, Gänge durch Jammer und Noth. 1900.
Goldschmidt, R., Die Wohnungsnoth in Berlin, Berlin 1900.
Roscher, Senator, Wohnungsstudien, Hamburg 1900.
Wagner, Prof. Dr. Ad, Wohnungsnoth und städtische Bodenfrage, Berlin 1900.
Oppenheimer, Dr. Felix Freiherr v., Die Wohnungsnoth und Wohnungsreform in England, 1900.
Dix, Arthur, Die Wohnungsfrage, Berlin 1901.
Becker, Dr., Die Wohnungsfrage und ihre Lösung auf baugenossenschaftlichem Wege; Dresden 1901.
Binguer, Dr., Wohnungsfrage und Wohnungsreform in ihren Beziehungen zur Sozialreform; Berlin 1901.

Periodische oder in Fortsetzungen erscheinende Schriften.

Conrad-Elster, Handwörterbuch der Staatswissenschaften.
Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 30, 31, 33 ff.
Soziale Praxis.
Schriften des Centralverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine.
Der Arbeiterfreund.
Schriften der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen.
Verwaltungsberichte der Stadt Leipzig.
Verwaltungsberichte des Rathes der Königl. Haupt- und Residenzstadt Dresden.
Beiträge zur Statistik der Stadt Mannheim.
Statistik über die Ende 1899 in Potsdam leerstehenden Wohnungen.
Statistisches Jahrbuch deutscher Städte.
Schriften des Vereins für Armenpflege.
Allgemeine Berichte des Magistrats der Stadt Frankfurt.
Vierteljahrsschrift für Volkswirthschaft.
Weyl's Handbuch der Hygiene.
Gemeinwohl, Zeitschrift des Berg. Vereins für Gemeinwohl.
Deutsche Volksstimme.
Jahrbuch des Allgemeinen Verbandes der auf Selbsthilfe beruhenden Deutschen Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften.
Württemberg. Jahrbücher.
Ergebnisse der Wohnungsstatistik der Stadt Lübeck, bearb. v. Statistischen Amt.
Deutsche Hausbesitzer-Zeitung.

Zum Stande der Wohnungsfrage.

1. Worte und Begriffe.

Wir leben im Zeitalter der Schlagwörter. Die Hast des Lebens gebärt den Wunsch, mit wenig Worten möglichst viel auszudrücken, und so sind wir ständig bestrebt, ganze Reihen von Begriffen in eine einzige Wortform zu gießen. Ein solches Wort ist dann nicht der Ausdruck eines konkreten Begriffes, sondern wir verbinden damit die unbestimmte Vorstellung einer Mehrheit von Begriffen, über deren Umfang wir uns keine Rechenschaft zu geben vermögen, obschon wir das Wort täglich im Munde führen. Ja, die ursprünglich in das Wort hineingelegten Begriffe verschwimmen schließlich zu einer unklaren Masse, und wir verwenden es in allen Fällen, in denen ähnliche Begriffsreihen sich mehr oder weniger mit ihm decken; denn

eben wo Begriffe fehlen,
da stellt zur rechten Zeit ein Wort sich ein.

Die Wörter sozial, soziale Frage, Proletariat, Mittelstand, besitzende Klassen, wirthschaftlich Schwache, Gemeinnützigkeit, Selbsthilfe u. a. m. gehören in diese Kategorie der Schlagwörter. Für die wissenschaftliche Forschung entspringt daraus die Schwierigkeit, mit einer Phraseologie operiren zu müssen, für die es keine genauen Begriffswerthe giebt, und das hat wieder die üble Folge, daß — gerade in der Wissenschaft und Gesetzgebung — auch andere Wörter ihre Bedeutung wechseln, die in der Volkssprache ihrem ursprünglichen Sinne nach verstanden werden. Es sei nur an Wörter wie Eigenthum, Besitz, Recht, Freiheit, Staat, Politik u. s. w. erinnert, deren wissenschaftliche Auslegung sich keineswegs mit den in der Wirklichkeit bestehenden Verhältnissen deckt.

Mit „sozial" bezeichnet man alles, was das Zusammenleben der Menschen in Staat und Gesellschaft betrifft, und die Soziologie oder Gesellschaftswissenschaft ist deshalb die Lehre von dem Zusammenleben der Menschen behufs Durchführung verschiedenartiger Zwecke. Hiernach gehört auch die „Familie" in's Gebiet der Soziologie. Demgegenüber scheidet die Sozialwissenschaft gerade die Familie aus, denn sie ist die Lehre von den nicht familiären Verhältnissen der Bevölkerung und stuft diese in „Klassen" ab. Innerhalb der Familie nimmt kein Familienglied eine „soziale" Stellung ein, sondern eben eine „Familien"stellung. Die soziale Stellung eines Menschen ist diejenige, die er außerhalb der Familie zu den anderen Staatsbürgern einnimmt. Die Familie bildet aber die Grundlage des Staates und seiner Verfassung, und die Feststellung der Familien-Verhältnisse nimmt einen breiten Raum im Staats- und Verfassungsrecht ein, ihre Sicherung ist eine Aufgabe der Staats- und Verfassungs-Politik. Mit dieser hat aber die Sozialpolitik nichts gemein. Vielmehr ist, da die soziale Stellung eines Menschen in der Regel abhängig ist von seiner wirthschaftlichen Thätigkeit, der Sozialismus eine nationalökonomische Schule, die mit der Verfassungspolitik absolut nichts zu thun hat.*) Diese Feststellung ist sehr wichtig, denn da die Wohnung in erster Linie der Aufenthaltsort für die Familie ist, untersteht sie als solcher auch demselben Recht und derselben Gesetzgebung wie die Familie selbst, und das ist es, was das englische Sprichwort besagt: my house is my castle. Damit ist eine der wesentlichsten Grundlagen für die Beurtheilung, ob die Wohnungsfrage eine „soziale Frage" sein kann, gegeben.

*) Vergl. Stolp, a. a. O., S. III.

Auch die „soziale Frage“ ist zum Schlagwort geworden. Man redet von einer sozialen Frage und nennt die Wohnungsfrage einen Theil derselben. Man kann von einer Staats-, einer Verfassungsfrage reden, weil es eben in jedem Staate nur einen Staat, nur eine Verfassung giebt. Aber sozialer Verhältnisse, deren jedes einzelne fragwürdig sein kann, giebt es Legion; es giebt mithin nicht eine, sondern ein ganzes Heer sozialer Fragen.*) Nur Verhältnisse jedoch und die Bestimmungen über solche können „in Frage“ stehen; Gegenstände aber sind durch ihr einfaches Vorhandensein außer Frage gestellt. So wenig es eine Häuser-, eine Kleiderschrank- oder eine Uhrketten-„Frage“ giebt, so wenig wird man von einer Wohnungs-„Frage“ sprechen dürfen, weil die Wohnung ebenso ein thatsächlich bestehendes Ding an sich ist, wie das Haus, der Kleiderschrank oder die Uhrkette. Alles Das, was den Menschen in Beziehung zu seiner Wohnung setzt, also ein Verhältniß zwischen Beiden schafft, wird einer Frage unterliegen können; z. B. die Art des Bewohnens kann eine Wohnfrage, das Miethverhältniß kann eine Miethfrage erzeugen, selbst die Bestimmungen des Miethverhältnisses können zu einer Miethvertragsfrage Anlaß geben. Aber die Wohnung selbst steht durch ihr einfaches Dasein außer Frage, genau so, wie das Dasein der Menschen keine Menschenfrage zuläßt.

Giebt es aber nicht nur eine, sondern eine ganze Reihe sozialer Fragen, so kann auch nicht, wie Wolf sagt, die soziale Frage die Frage nach der Verwirklichung der sittlichen Idee im Völkerleben sein, d. h. nach der Verwirklichung der Forderung, welche die Vergewaltigung des Schwachen durch den Starken, die Vergewaltigung der Gesammtheit durch Wenige unmöglich machen will.**) Denn was heißt: sittliche Idee? Was heißt: schwach und was: stark? Was heißt: Vergewaltigung? Der Türke hat eine andere „sittliche Idee“ als der Deutsche, der Taglöhner eine andere als der Minister. Der Fabrikbesitzer, der zur Miethe wohnt, nennt sich dem Hausbesitzer gegenüber den „wirthschaftlich Schwachen“, obgleich Letzterer vielleicht den 10. Theil des Einkommens hat, wie der Fabrikant, der allein soviel an Miethe zahlt, als Jener zum Leben verbraucht. Und Vergewaltigung? Es giebt überhaupt kein Verhältniß unter Menschen, das nicht auf der einen Seite durch eine gewisse Gewalt, auf der andern durch ein gewisses Nachgeben erzeugt würde. Unser ganzer staatlicher Organismus beruht auf dieser Wechselwirkung, und die Anerkennung der staatlichen Gewalt nennen wir Gesetz. Ja, gerade auf dem sozialen Gebiet spielt der Zwang, also die Bethätigung der Gewalt, eine bedeutende Rolle.***) (Arbeiterschutz, Versicherungszwang u. s. w.) Wie will man nun behaupten, daß das, was die heutigen Machthaber der staatlichen Gewalt im Wege des Zwanges als eine Wohlfahrtseinrichtung einführen, für die solchergestalt „Vergewaltigten“ die „Verwirklichung der sittlichen Idee“ bedeutet? Um nur Eins anzuführen: gehören die Begleiterscheinungen der Krankenversicherung, das Simulantenthum, das Denunziantenwesen, das Monopol der Kassenärzte und Apotheken, die Erhöhung der Sorglosigkeit gegen Krankheits-Ursachen u. s. w. auch zur Verwirklichung der „sittlichen“ Idee? — Und endlich wird man dasselbe Recht, welches wir dem Staate einräumen, doch auch jedem einzelnen Staatsbürger insoweit gewähren müssen, als er damit nicht mit dem Rechte des Staates, mit dem Gesetz und seiner gewaltsamen Durchführung in Konflikt kommt. Denn was ist die Freiheit des Einzelnen denn anders, als die Geltendmachung seiner persönlichen Gewalt? Solange er diese nicht der Gewalt des Staates entgegensetzt, so lange wird man es nicht unrichtig finden können, wenn er Gebrauch davon macht. Es ist ja doch Jeder berechtigt, die Gewalt eines Anderen durch Anwendung seiner eigenen abzuwehren. Einer wird aber immer der Unterliegende sein müssen, und nicht das Maß von Gewalt, das Jedem zusteht, entscheidet, sondern das Maß, welches er anwendet. Es kommt also

*) Vergl. Stolp, a. a. O., S. 30.
**) Vergl. Wolff, a. a. O., S. 3.
***) Vergl. Aufgaben v. Gemeinde u. Staat, S. 38, ebenso Goltz, a. a. O., S. 1.

bei dem sogenannten Kampfe um's Dasein auf die Geschicklichkeit, Findigkeit und Erfahrung an, mit denen ein Jeder von seinen Rechten Gebrauch macht, und je weniger der Staat für seine Zwecke diese Rechte, diese Gewalt der Einzelnen beschneidet, je widerstandsfähiger macht er ihn gegen die „Gewaltthätigkeit" seiner Mitbürger.

Man kann deshalb auch nicht mit Weber*) die soziale Frage, die Frage des richtigen, den Gesetzen der christlichen Sittenlehre, der Gerechtigkeit und Billigkeit entsprechenden Verhältnisses zwischen den verschiedenen wirthschaftlichen Berufsgruppen, den verschiedenen Ständen in der modernen Gesellschaft nennen. Denn was heute dem Arbeiter recht ist, das muß man morgen dem Beamten als billig zuerkennen; der Handwerker, der Kaufmann, der Fabrikant haben denselben Anspruch auf Recht und Billigkeit, und so führt dieser Grundsatz schließlich zur tollsten Klassenwirthschaft, zum ausgeprägten Klassengeiste, zum Kampfe Aller gegen Alle. Man müßte eine Binde vor den Augen haben, wenn man nicht sehen wollte, daß mit der steigenden sozialen Fürsorge in der staatlichen und kommunalen Gesetzgebung die Abschließung der Stände zugenommen und eine stets wachsende Erbitterung zwischen den verschiedenen Volksklassen Platz gegriffen hat.**) Man spricht von Arbeitern und „den ihnen gleichstehenden sozialen Schichten";***) und doch bestehen gerade in *diesen* sozialen Schichten die allerschärfsten Gegensätze, viel bedeutender als bei den „oberen" Schichten. Man spricht von einem „unteren Mittelstand"†) und rechnet dazu die Volksschullehrer, die unteren Beamten, die kleinen Handwerker, die Handlungsgehülfen, die Werkmeister u. s. w. Welche bedeutenden sozialen Unterschiede bestehen aber zwischen allen diesen Berufsklassen, wodurch es unmöglich wird, sie in einen gemeinschaftlichen Stand zusammen zu fassen? Man denke nur an den Volksschullehrer in seiner festen Gemeinde-Anstellung; an den Handlungsgehülfen, der seinen Posten nur als Durchgangsstation zur Selbstständigkeit betrachtet; an den Werkmeister, der sich vielleicht aus einem wirthschaftlichen Schiffbruch in den Hafen seiner Stellung gerettet; und endlich an den kleinen Handwerker, der — intellectuell und pekuniär flügellahm — froh ist, daß er sich mit seiner Familie redlich durch's Leben schlägt. Und alle diese Personen mit den verschiedensten Intuitionen und Zielen wirft man in einen Topf, in *eine* soziale Schicht; man nennt sie die „wirthschaftlich Schwachen" und maßt sich unter Konstruirung *einer* sozialen Frage das Recht an, die *Lage* dieser sozialen Schicht zu heben.††)

Die Hebung der sozialen Lage — auch das ist ein Schlagwort und eine Utopie zugleich. Der Arbeiter muß zahlungsfähig gemacht werden, sagt Kamp.†††) Zahlungsfähig ist der Arbeiter auch heute schon. Es fragt sich nur, wofür und wieweit man seine Zahlungsfähigkeit in Anspruch nehmen will. Muthet man ihm Ausgaben zu, die seine wirthschaftliche Leistungsfähigkeit überschreiten, dann hört seine Zahlungsfähigkeit allerdings auf; und das ist das Prinzip der Sozialdemokratie, die einen Arbeiterstand schaffen möchte, welcher als Konsument mit den höheren Ständen rivalisiren kann, ohne die Mühen und Gefahren des Produzenten auf sich zu nehmen. Nach der „Sozialen Praxis" soll unser Kaiser einmal gesagt haben: „es käme nur darauf an, den Arbeitern die Ueberzeugung zu verschaffen, daß sie ein gleichberechtigter Stand seien und als solcher allseitig anerkannt würden; nur dann würde es gelingen, sie der Sozialdemokratie zu entfremden". Die Richtigkeit der Meldung vorausgesetzt, würde diese Aeußerung nur ein neuer Beweis für das scharfsinnige Denken des Monarchen sein; denn sicher hat der Kaiser damit nicht sagen wollen, daß der Straßenkehrer, der 2 oder 3 Mk. pro Tag verdient, „berechtigt" sein soll, zu leben wie ein Fürst, sondern indem der Kaiser dem Arbeiter-

*) A. a. O., S. 1.
**) Vergl. Weber, a. a. O., S. 3.
***) Ein Reichswohnungsgesetz, S. 5.
†) Ebendaselbst, S. 8.
††) Goltz, a. a. O., S. 1.
†††) Kamp, a. a. O., S. 17.

stande gleiche Rechte wie den anderen Ständen zuspricht, legt er ihnen auch gleiche Pflichten auf, und damit hat der Kaiser gerade jener sozialdemokratischen Tendenz die Spitze abbrechen wollen, d. h. er hat den Arbeitern auf gut deutsch gesagt: wer nicht will arbeiten, der soll auch nicht essen. Den Arbeiterstand als solchen heben zu wollen, ist ein ganz vergebliches Beginnen. Der Arbeiter bleibt Arbeiter, solange er seine Kräfte, seine Geschicklichkeit, seine Intelligenz gegen Lohn an Andere verdingt. Eine wirkliche soziale Hebung ist also nur möglich, wenn man den Arbeiter dahin bringt, dieser Beschäftigungsart zu entsagen und einen Beruf zu ergreifen, in dem er nicht mehr Arbeiter ist. Alles, was der Arbeiter als solcher erreichen kann, ist eine Besserung der Arbeitsbedingungen; damit aber wird er sozial kein Anderer und so bleibt auch seine Lebensweise im Wesentlichen dieselbe. Soll der Arbeiter sozial gehoben werden, dann muß er in eine andere Gesellschaftsklasse übergehen; dann ist er aber eben nicht mehr Arbeiter, sondern ein sozial höher stehendes Individuum, dessen wirthschaftliche Kapazität ihn der Zwangslage enthebt, für Andere um Lohn zu arbeiten. Wer aber durch seine wirthschaftlichen Verhältnisse genöthigt wird, um Lohn zu arbeiten, der wird eben immer Arbeiter bleiben und die Lebensbedürfnisse eines solchen haben, und wer ihm zumuthet, über diese seine eigenen Bedürfnisse hinaus zu gehen, der erweist ihm nicht eine Wohlthat, sondern verursacht ihm nur die Sorge, sein Haushaltungsbudget im Gleichgewicht zu halten.

Der Gedanke, den Arbeiter, den Besitzlosen auf das Niveau der Besitzenden emporzuheben — welcher Gedanke übrigens zuerst von Dr. Emil Sax in seinem seiner Zeit vielgenannten Buche „die Wohnungszustände der arbeitenden Klassen und ihre Reform" (Wien 1869) aufgestellt wurde — ist selbst von der Sozialdemokratie als „konfus" zurückgewiesen worden. Fr. Engels*) vergleicht ihn mit dem bekannten Ausspruche des ersten Napoleon, daß jeder französische Soldat den Feldmarschallstab im Tornister trage, und meint, vielleicht sei Sax so gut, zu zeigen, wie man alle französischen Soldaten zu Feldmarschällen machen könne, ohne daß sie aufhörten, gemeine Soldaten zu sein. Thatsächlich verhält es sich auch mit der sozialen Frage ganz ebenso: man möchte die niederen Volksschichten auf das Niveau der Lebenshaltung höherer Schichten bringen, aber im Uebrigen sie im Stande der Arbeiter, unteren Beamten, kleinen Handwerker ꝛc. belassen, weil man sehr wohl einsieht, daß auch diese Kategorien in der bürgerlichen Gesellschaft eines Volkes nicht zu entbehren sind.

Man hat nun demgegenüber darauf hingewiesen, daß der „Strom der Bildung" der sich durch die allgemeine Schul- und Heerespflicht unaufhaltsam in die Massen der Völker verbreitet, dazu nöthige, diesen Massen auch die „Segnungen der Kultur" zugängig zu machen. „Was nützt uns Eure Kultur?" ruft Mahraun aus,**) wenn die große Masse des Volkes ihrer nicht theilhaftig wird; und er betrachtet es geradezu als die Aufgabe der Staatskunst, „der allgemeinen Theilnahme der Masse an den vorhandenen Gütern die Thore weit und nachhaltig zu öffnen." Es will mir scheinen, daß man den „Bildungsstrom", der von Schule und Heer ausgeht, doch recht bedeutend überschätzt, und daß man insbesondere „Wissen und Können" mit „Bildung" identifizirt. Zwischen beiden besteht aber doch ein sehr gewaltiger Unterschied, wie schon allein bewiesen wird durch die soviel beklagte Zunahme der Rohheit bei zunehmender Schulbildung. Die Letztere allein macht also noch nicht das aus, was man sonst unter „Bildung" versteht.***) Diese ist in der Hauptsache ein Produkt des Familienlebens, denn nur im Familienumgange läßt sich jenes Zartgefühl, jene Aufmerksamkeit, jene Rücksichtnahme lernen, die wir als Kennzeichen echter Bildung zu betrachten pflegen. Ein Familienleben, bei dem diese „sanften Sitten" gepflanzt und gepflegt werden können, ist natürlich da nicht vorhanden, wo der Familienvater den größten Theil des Tages in der Fabrik oder

*) Engels, a. a. O., S. 29 und 30.
**) Mahraun, a. a. O., S. 4.
***) Vergl. Weber, a. a. O., S. 13.

sonstwie außer dem Hause zubringt, wo auch die Mutter entweder auf Arbeit gehen oder daheim für's Brot arbeiten muß, und wo die Kinder sich selbst oder fremden Leuten überlassen bleiben. Deshalb erreichen wir mit allen Verbesserungen unseres Schulwesens nicht die Ausbreitung wirklicher „Bildung", und wo diese mangelt, da fehlt es auch an dem Bedürfniß für die „Segnungen der Kultur". Man sollte deshalb vor Allem darauf hinarbeiten, daß die Menschen nicht wie das liebe Vieh zusammenlaufen, sondern daß diejenigen, die eine Familie gründen wollen, sich auch bewußt werden, daß sie alsdann ein Familienleben zu führen haben.

Ein Familienleben aber läßt sich nicht durch Aeußerlichkeiten schaffen, sondern es will eben „gelebt" sein, d. h. es besteht in dem Verhalten der einzelnen Familienmitglieder zu einander. Nicht umsonst bezeichnen wir ein derartiges Leben als „gemüthlich," denn wir besagen damit, daß es die Gaben des Gemüths sind, die bei einem solchen Leben ausgetheilt und empfangen werden. Und eine solche „Gemüthlichkeit" läßt sich in der kleinsten und bescheidensten Hütte erzielen, sie bildet das so viel gesuchte Glück der Familie, dem wir in den weltfremdesten Gegenden ebensowohl begegnen, wie in den Palästen der Städte. Und wo diese „Gemüthlichkeit," dieses Aufgehen der Familienglieder im Familienleben besteht, da finden sich die äußeren Zeichen der Bildung, die sogenannten „Segnungen der Kultur" ganz von selbst ein.

Um so schmerzlicher muß es uns berühren, wenn wir von Leuten, die sich auch zu den „Gebildeten" rechnen, hören müssen, daß die moderne Entwickelung der Auflösung der Familie zustrebe.*) Wäre dies wahr, dann würde dies nichts anderes bedeuten, als daß das deutsche Reich vor seinem Untergange stehe. Denn da der Staat auf die Familie gegründet ist, so müßte die Auflösung der Familie auch die Auflösung des Staates zur Folge haben So wenig erfreulich gewiß unser gegenwärtiges Leben, ganz besonders in Rücksicht auf die Familie, sein mag — Gott sei Dank, soweit dürften wir doch wohl noch nicht sein, daß wir das deutsche Reich in Trümmer gehen sehen. Ich meine im Gegentheil mit dem Dichter, es solle

an deutschen Wesen
noch dereinst die Welt genesen.

Und ich denke dabei in erster Linie an unsere deutschen Frauen, an unsere „Hausfrauen", die das rechte, echte deutsche Familienleben nicht werden ersterben lassen. Und die Männer, unsere deutschen „Hausväter", sie werden dabei kräftigst mitwirken können, wenn sie ebenfalls etwas mehr an's Daheim, an das Leben in der Familie denken, und nicht blos für die Familie und für — Andere sich aufopfern. Und damit komme ich zu demjenigen Schlagworte, das heute die allerweiteste Verbreitung hat, das Wort: gemeinnützig.

Es dürfte kaum ein Wort geben, welches so viel angewendet und so wenig verstanden wird. Was heißt „gemeinnützig?" Doch nichts anderes, als was zum gemeinen, d. h. zum allgemeinen Nutzen geschieht. Wenn also z. B. eine Einrichtung getroffen wird, die einem Jeden den Bezug guten Trinkwassers ermöglicht, so ist das eine gemeinnützige Einrichtung. Wenn Straßen mit Pflaster und Fußsteigen belegt, wenn sie bei Dunkelheit beleuchtet werden, wenn für die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs Sorge getragen wird, so sind das „gemeinnützige" Einrichtungen. Und da die Gemeinden wirthschaftliche Verbände sind, welche die wirthschaftliche Wohlfahrt ihrer Bürger zu fördern die Aufgabe haben, so werden vor Allem die Gemeinden berufen sein, solche gemeinnützige Einrichtungen, die Jedem zu Gute gehen, zu treffen, sofern deren Herstellung den Einzelnen nicht möglich ist, resp. ihre Kräfte übersteigt. Man wird aber z. B. auch eine Straßenbahn, selbst wenn sie ein Privatunternehmen ist, eine „gemeinnützige" Einrichtung nennen müssen, denn ihre Benutzung steht einem Jeden frei; und ob für die jedesmalige Benutzung einer solchen Einrichtung ein bestimmtes Entgelt zu zahlen ist oder ob ihre Unterhaltung im Steuerwege geschieht, das ist

*) Vergl. Dr. Kurella, a. a. O., S. 2.

für den Begriff der „Gemeinnützigkeit“ irrelevant. Das Wesentliche ist: eine „gemeinnützige“ Anstalt muß Jedermann zur Benutzung offen stehen, gleichviel weß' Standes und Vermögens er ist. Man wird deshalb im weitesten Sinne jedes offene Geschäft, jede der allgemeinen Benutzung zugängliche Einrichtung als „gemeinnützig“ ansehen müssen, und darin liegt ja auch eigentlich die sittliche Legitimation alles Handels, alles Geschäftslebens. Ohne diese sittliche Legitimation würden sie keinen anderen, als den eigennützigen Zwecken ihrer Betreiber dienen. Gerade dieses Moment ist es, welches speziell dem Hausbesitzer gegenüber immer vergessen wird: man sieht in ihm immer nur den seinen eigenen Nutzen wahrnehmenden Geschäftsmann, man übersieht aber ganz, daß er durch die Ueberlassung seines Eigenthums zur Benützung durch Andere doch auch diesen einen Nutzen verschafft. Und da der Hausbesitzer sein Haus Jedem offen hält, der das bedungene Entgelt für die Benützung zahlen will, so ist thatsächlich **der Privathausbesitz eine gemeinnützige Einrichtung**, nicht minder gemeinnützig, als ein städtisches Wasserwerk oder eine Gasanstalt, die ihre Waaren ebenfalls nur gegen Entgelt und nicht ohne eigenen Nutzen abgeben.

Demgegenüber wird man als „gemeinnützig“ solche Einrichtungen nicht ansehen dürfen, die nur für gewisse Personen oder Bevölkerungskreise berechnet sind. Wenn die Offiziere einer Garnison ein Kasino schaffen, wenn die Beamten einer Stadt einen Einkaufsverein gründen, wenn eine Handwerkerinnung eine Magazingenossenschaft bildet, so sind das Einrichtungen zum Nutzen dieser besonderen Bevölkerungskreise, aber keine „gemeinnützigen“ Einrichtungen, denn ihre Benützung steht nicht Jedermann offen. Es ist deshalb auch irrig, wenn man Vereinigungen, die nur für bestimmte Volkskreise Wohnhäuser bauen wollen, als „gemeinnützige“ bezeichnet. In der Petition, welche der Rheinisch-Westphälische Verband städtischer Haus- und Grundbesitzervereine an den Preußischen Landtag gerichtet hat, ist dieser Punkt bereits hervorgehoben worden. Der Vorsitzende des Verbandes Deutscher Baugenossenschaften, Landrath Berthold, hat auf dem 41. Genossenschaftstag*) diese Ansicht in's Lächerliche zu ziehen gesucht, indem er sagte: „Das sei ihm neu und interessant; er habe sich bislang in dem Wahne befunden, daß Diejenigen in der That sich um das „gemeine“ Wohl verdient machten, welche die große Masse unserer Arbeiterbevölkerung herausnehmen aus elenden, ungesunden Wohnungsverhältnissen, in denen sie körperlich und wirthschaftlich verkommen, und sie hineinsetze in gesunde Wohnungen“. Der Herr Landrath hat selbst seine Ansicht einen „Wahn“ genannt; und das ist sie auch. Man wähnt eben durch Beschaffung gewisser Aeußerlichkeiten die Arbeiter auf das Niveau höherer Gesellschaftsschichten „heben“ zu können, und bedenkt nicht, daß der Arbeiter auch in den besten äußeren Verhältnissen doch immer auf derselben sozialen Stufe bleibt, der er als „Arbeiter“ nur angehören kann. Wäre die Ansicht des Herrn Landraths richtig, so müßte es ja genügen, wenn man einfach die Arbeiter sammt und sonders in gute Wohnungen hineinsetzte. Daß damit das „soziale Niveau“ derselben eine Aenderung erfahren würde, dürfte wohl Niemand beweisen können.

Nun hat man die Gemeinnützigkeit solcher Vereinigungen damit begründen wollen, daß man auf den geringen Nutzen verwiesen hat, mit dem sich manche derartige Gesellschaften begnügen.**) Ganz abgesehen davon, daß es mit der „Geringfügigkeit“ dieses Nutzens — wie wir später noch sehen werden — oft sehr zweifelhaft bestellt ist, so macht doch auch allein das Begnügen mit einem geringen Nutzen ein Unternehmen noch nicht zu einem „gemeinnützigen“. Höchstens könnte man von einem uneigennützigen Unternehmen sprechen, wenn nicht eben auch der geringe Nutzen dieses Wort Lügen straste. Jedenfalls ist aber der Sinn, den man bei solchen Unternehmungen mit dem Worte „gemeinnützig“ verbindet, in der

*) Vergl. Crüger, Bericht über den 41. Genossenschaftstag, S. 296.

**) In diesem Sinne spricht auch das Preußische Stempelsteuergesetz von „gemeinnützigen“ Veranstaltungen.

Bedeutung von „uneigennützig“ oder von „wenig eigennützig“ zu verstehen. Der Verzicht auf einen Theil des Nutzens könnte nur dann als „gemeinnützig“ gedeutet werden, wenn der Theil des Nutzens, auf den verzichtet wird, der Allgemeinheit zu Gute käme, also wenn er z. B. zur Verminderung des jährlichen Steuerbedarfs der betreffenden Gemeinde Verwendung fände. Das ist aber, wie wir später sehen werden, nirgends der Fall.*)

Der Mißbrauch, der mit dem Worte „gemeinnützig“ getrieben wird, geht aber noch weiter. Die vorgedachte Petition ist Anlaß gewesen, daß man sich auf der Versammlung der gemeinnützigen Bauvereine in der Rheinprovinz am 17. und 18. Oktober 1900 auch mit der Begriffsbestimmung des Wortes „gemeinnützig“ beschäftigt hat und zwar war es Landesrath Brandts-Düsseldorf, welcher dafür die folgende Erklärung gab:

> „Bei uns in der Rheinprovinz, wo der gemeinnützige Wohnungsbau am besten gedeiht und am verbreitetsten ist, hat sich der Begriff ziemlich geklärt. Wir verstehen darunter nur den Bau von Wohnungen für Arbeiter, welche unter das Invalidenversicherungsgesetz fallen und für ähnlich gestellte sonstige Lohnarbeiter und kleine Leute. Wir verstehen ferner darunter nur den Bau, der betrieben wird von „gemeinnützigen“ Gesellschaften oder Genossenschaften, von Korporationen, Gemeinden. Gemeinnützige Bauvereine dieser Art sind diejenigen, welche nicht auf die Arbeiter eines einzelnen Betriebes beschränkt sind, deren Benutzung vielmehr jedem soliden Arbeiter ohne Rücksicht auf den Arbeitgeber zusteht. Ferner muß der gemeinnützige Charakter sich nach 2 anderen Seiten hin dokumentiren, einmal nach der finanziellen Seite hin — mäßiger Gewinn bis höchstens 4 % und bei Auflösung des Vereins Verwendung der Ueberschüsse über die baar eingezahlten Kapitalien hinaus zu gemeinnützigen Zwecken — sodann nach der bautechnischen, sozialen und gesundheitlichen Seite hin. Die Wohnung soll mustergiltig hergestellt werden, im Grundriß mustergiltig disponirt sein, die nöthigen Nebenräume, genügend Luft und Licht enthalten, die Façade soll bescheidenen künstlerischen Schmuck tragen, das Grundstück soll nicht übermäßig ausgenutzt sein, es soll im Gegensatz zur Massenwohnung thunlichst das kleine Haus gebaut werden, endlich soll die Wohnung auch hygienisch und sozial gut bewohnt, d. h. also namentlich nicht überfüllt werden“.**)

Hier wird also eine besondere Gemeinnützigkeit für Arbeiter- und verwandte Kreise konstruirt, und auch nicht einmal für alle Arbeiter, sondern nur für solche, welche invaliditätsversicherungspflichtig sind. Eine solche „Gemeinnützigkeit nach Klassen“ ist ein Unding. Mit demselben Anspruche auf „Gemeinnützigkeit“ könnten morgen die Beamten, übermorgen die Handwerker, ein andermal die Kaufleute oder Fabrikanten irgendwelche Einrichtungen zu ihren besonderen Gunsten treffen, und schließlich würde die ganze Bevölkerung so streng in Kasten und Klassen, die alles nur für ihren Nutzen thäten, geschieden sein, daß jeglicher Verkehr herüber und hinüber aufhörte. Eine solche Form der bürgerlichen Gesellschaft mag im sozialdemokratischen Zukunftsstaate denkbar sein, — bei uns ist sie es nicht. Unsere heutige bürgerliche Gesellschaft ist nichts als die erweiterte Form der Familie und nur in dieser Form vermag sie sich einem Staatswesen einzufügen, dessen Grundlage die Familie ist. In der Familie liegt die Geburtsstätte des Gemeinsinns, denn alle ihre Glieder sind nicht einzeln für sich oder für das eine oder andere Familienglied

*) Bleicher, a. a. O., S. 11, wünscht deshalb Baugenossenschaften „mit Ausschluß jeder Gewinnvertheilung“, was natürlich eine Utopie bleiben wird.

**) Bericht über die Versammlung der gemeinnützigen Bauvereine in der Rheinprovinz am 17. und 18. Oktober 1900 in Köln, S. 9, vergl. Albrecht, das Arbeiterwohnhaus, S. 8 und 9; Aufgaben von Gemeinde und Staat, S. 71 73; Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 52; Bericht des 11. Genossenschaftstages, S. 296.

wirksam, sondern für die Gesammtfamilie, für das Wohl des ganzen Hauses. Und nur so darf es auch in der Gemeinde, in der ganzen bürgerlichen Gesellschaft sein, die von dem Grundsatze regiert werden muß: leben und leben lassen. Es ist nicht angängig, daß ein Stand, eine Gesellschaftsklasse alle Vortheile für sich in Anspruch nehme unbekümmert um das Dasein der anderen Klassen.*) Das ist ein darwinistisches, auf die Zuchtwahl abzielendes Prinzip, aber kein christliches, auf dem unsere Staaten aufgebaut sind. Jene „klassifizirte Gemeinnützigkeit" ist in Wahrheit die vollendete Eigennützigkeit, denn sie will einer Klasse von Bürgern auf Kosten der anderen Vortheile zuwenden. Ich protestire mit aller mir zu Gebote stehenden Kraft gegen eine Auslegung des Wortes „Gemeinnützigkeit", die ihre Schwäche schon darin findet, daß sie zu ihrer Erklärung sich desselben Wortes („gemeinnütziger" Wohnungsbau ist der von „gemeinnützigen" Gesellschaften betriebene Bau) bedienen muß. Ob der Bau von Wohnungen nur für Arbeiter eines Betriebes oder für alle Arbeiter stattfindet, berührt den Begriff „gemeinnützig" garnicht, denn es sind in beiden Fällen eben immer nur die Arbeiter, zu deren Nutzen die Wohnungen aufgeführt werden sollen, nicht die Allgemeinheit. Die auf der bautechnischen Seite liegende Charakteristik der „Gemeinnützigkeit" richtet sich selbst durch die Thatsache, daß alle die dort angeführten Vortheile auch wieder nur den Arbeitern zu Gute kommen sollen. Was hat die „Allgemeinheit" davon, wenn einer einzelnen Gruppe von Personen mustergiltige, licht- und luftreiche und mäßig ausgenützte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden? Eine andere Gruppe muß sich dafür womöglich mit umso geringwerthigeren Wohnungen begnügen. Ich komme auf diese Seite weiter unten noch zurück.

Hiermit will ich das Kapitel der „Schlagwörter" schließen. Ich habe sie deshalb angeführt, um darzuthun, wie man selbst in manchen wissenschaftlich gebildeten Kreisen sich daran gewöhnt hat, mit nichtssagenden Gemeinplätzen die Untersuchungen zu führen und durch einen Rattenkönig von Schlagwörtern die erstaunte Mitwelt zu verblüffen. Die ganze Litteratur über die Wohnungsfrage muß man deshalb mit großer Vorsicht studieren, wenn man nicht durch das Irrlichtgeflimmer dieser Schlagwörter auf falsche Fährte geleitet werden soll.

2. Die Wohnungsfrage.

Wie bereits bemerkt, kann theoretisch von einer Wohnungs-„Frage" nicht die Rede sein. In der Wirklichkeit spricht man aber von einer solchen, und so müssen wir uns klar werden, was darunter zu verstehen ist.

Ich habe in der ganzen Litteratur über diesen Gegenstand — die meisten Schriftsteller nehmen die Wohnungsfrage als etwas Gegebenes, Feststehendes an, das keiner Erklärung bedürfe — keine treffendere Erläuterung gefunden, als sie Dr. Strauß in seiner mehrerwähnten Schrift giebt. Er sagt da:**)

> „Die Wohnungsfrage bezweckt eine Erörterung der technischen, wirthschaftlichen und rechtlichen Grundsätze, nach welchen die Bevölkerung eines Landes die Wohnungsbedürfnisse in bestmöglicher Weise befriedigt."

Die Wohnungsfrage bezweckt eine solche Erörterung. Damit sagt Strauß, diese Erörterung der technischen, wirthschaftlichen und rechtlichen Grundsätze sei die Aufgabe, das Ziel, auf das losgesteuert werden müsse. Er faßt also die Wohnungsfrage wirklich als eine „Frage" auf und gliedert sie in einen technischen, einen wirthschaftlichen und einen rechtlichen Theil. Damit scheidet er — und das ist das Wesentliche seiner Auffassung — die bestehenden Wohnungen ihrer Beschaffenheit nach aus der „Frage" in durchaus konsequenter Weise aus und löst diese selbst in ihre 3 thatsächlichen Bestandtheile auf, nämlich in einen technischen,

*) Vgl. Mittheilungen d. Grund und Hausbes.-Ver. Nürnberg Nr. 24 v. 15./12. 1900.
**) Schriften des Centralverbandes st. H. u. Gr.-V., I. Band, S. 1.

der sich mit der Herstellung, in einen wirthschaftlichen, der sich mit der Benutzung, und in einen rechtlichen, der sich mit der Ermiethung der Wohnungen beschäftigt. Ausdrücklich verwahrt sich Strauß dagegen, daß die Wohnungsfrage sich mit der „Beseitigung" eines zufälligen und vorübergehenden Nothstandes zu beschäftigen habe, sondern „sie begreife die Regelung eines nothwendigen und naturgemäßen wirthschaftlichen Zustandes im Volksleben, eines Zustandes, der vorhanden war, seitdem die fortschreitende Kultur die Völker aus nomadisirenden Stämmen zu seßhaften Bürgern machte, und der so lange dauern wird, als menschliche Sitte auf Erden herrscht". Mit großer Schärfe wendet sich Strauß gegen Sax, den „Erfinder des Universalmittels zur Lösung der Wohnungsfrage", wie ihn Engels*) nennt, und sagt: „vielfach hat man dieses stetige Wesen der Wohnungsfrage verkannt und ihr lediglich die Natur eines Heilmittels wider einen ungesunden Zustand, wider die „Wohnungsnoth", beigelegt."

In dieser letzteren Weise wird auch heute die Wohnungsfrage aufgefaßt. Man bildet sich ein, daß heute, gerade heute, ein besonderer „Nothstand" in Wohnangelegenheiten bestehe und macht aus der Beseitigung dieses Nothstandes eine „Frage", die man — dem Zuge der Zeit nach — schlankweg eine „soziale" nennt, ohne zu untersuchen, ob und inwieweit sie eine solche sein kann. Nun lehrt uns aber ein Blick in die Geschichte, daß es zu allen Zeiten und allerorten eine Wohnungsfrage in dem Sinne gegeben hat, wie Strauß ihn feststellt. Plinius, Juvenal, Martial — sie alle berichten (wie man in „Pöhlmann, die Uebervölkerung der antiken Großstädte" nachlesen kann) von einer bereits im Alterthum bestehenden Wohnungsfrage. Macaulay, Faucher, Wyß u. A. erzählen uns von den Zuständen der Wohnungen im Mittelalter, die deutlich das Bestehen einer Wohnungsfrage erkennen lassen. Erst kürzlich (Anfang Januar d. J.) hat Oberbürgermeister Kirschner von Berlin darauf hingewiesen, daß die Wohnungsfrage schon in den Jahren 1849, 1856, 1872 und 1891 die städtischen Kollegien beschäftigt habe (Voss. Ztg. v 7./1. 1901).**) Aber soviel man auch die Geschichte studieren mag, — nirgends wird man den geringsten Anhalt dafür finden, daß die Wohnungsfrage je eine Lösung gefunden hätte. Und obwohl man seit 1837, seit V. A. Huber das „Problem der Wohnungsfrage" statuirte und die ersten Vorschläge zu ihrer Beseitigung machte, unausgesetzt an dieser Lösung gearbeitet, Hunderte von Maßnahmen erdacht, unzählige Versuche angestellt, Millionen dafür zum Opfer gebracht hat und die „Besten der Nation" ihre Kräfte dafür eingesetzt haben — die Wohnungsfrage ist geblieben und sie wird, wie Strauß ganz richtig sagt, bestehen, solange menschliche Sitte auf Erden herrscht.***) Die Wohnungsfrage „beseitigen" zu wollen, ist Sysiphusarbeit; sie ist nur fortzuentwickeln in demselben Maße, in dem die Kultur fortschreitet.

Man hat, um das Wesen der Wohnungsfrage zu ergründen, die scharfsinnigsten Untersuchungen angestellt und sich klar zu machen gesucht, worauf die „Frage" hinauslaufe. Am landläufigsten ist die Version, die Wohnungsfrage sei ein Theil der sozialen Frage.†) Damit hat man natürlich die Unbestimmtheit der Sache nur erweitert; dennoch haben die bedeutendsten Männer sich auf diese Erklärung festgelegt, an ihrer Spitze der frühere Finanzminister v. Miquel und der Staatssekretair Graf Posadowsky. Letzterem wird sogar die Behauptung in den Mund gelegt, daß die Lösung der Wohnungsfrage die Lösung der sozialen Frage

*) Engels, a. a. O., S. 30.

**) Vergl. die Förderung d. Arbeiterwohnungswesens, S. 20, sowie Engels, a. a. O., S. 11.

***) Vergl. Beck, Die Wohnungsfrage 1899, S. 67: „Es giebt kein Allheilmittel für die Lösung der Wohnungsfrage".

†) Vergl. Schr. d. Ver. f. Sozialpol. Bd. XXXIII, S. 11. „Die Wohnungsfrage ist eine Seite der großen sozialen Frage." (Miquel); ferner V. A. Huber, Schriften (herausgeg. v. Munding): „Die Wohnfrage ist die Kernfrage der ganzen sozialen Frage, im Guten wie im Schlimmen"; ferner Eberstadt a. a. O., S. 91: „Die Wohnungsfrage bildet ein Hauptstück der sozialen Frage"; ferner Wehberg a. a. O., S. 11, Die Wohnungsfrage — integrirender Theil der sozialen Frage; Freese a. a. O., S. 58: Wohnungsverhältnisse — Kernpunkt der sozialen Frage; Hansen, a. a. O., S. 37: „Die Wohnungsfrage ist wichtiger als die Lohnfrage".

überhaupt bedeute. Demgegenüber erkennt Berthold an, daß die Lösung der Wohnungsfrage nicht zugleich die Lösung der sozialen Frage enthalte.*)

Inwieweit die Wohnungsfrage auf das soziale Gebiet hinübergreift, wird sofort klar, wenn man sich an die Strauß'sche Zerlegung derselben in eine Wohnungsbau-, in eine Wohn- und in eine Miethfrage hält. Von diesen dreien scheidet die Wohnfrage, die es mit der Benutzung der Wohnung zu thun hat, ohne Weiteres aus dem Rahmen der sozialen Frage aus, denn die Wohnungsbenutzung ist etwas intim Familiäres, sie ist das, was der Engländer mit dem Worte schützt: my house is my castle. Innerhalb seiner Wohnung steht auch dem Miether dasselbe Hausrecht zu, wie dem Besitzer eines Hauses in diesem;**) durch den Miethvertrag wird nicht nur die Benutzung der Wohnung abgetreten, sondern auch das Hausrecht, soweit es in den vermietheten Räumen ausgeübt werden kann, und das B.-G.-B. erkennt das mit vollem Vorbedacht an (§§ 858 ff.). Das Hausrecht des Miethers erfließt aus dem Hausrechte des Hauseigenthümers, und eine mißbräuchliche Benutzung der Wohnung kann daher nur Sache eines Rechtsstreites zwischen Eigenthümer und Miether sein, aber nicht zwischen letzterem und der öffentlichen Gewalt als Vertreterin der bürgerlichen Gesellschaft, — es sei denn, daß mit der Benutzung die öffentliche Ordnung gestört wurde (ruhestörender Lärm, Gesundheitsschädigungen Anderer u. s. w.). Daraus ergiebt sich, daß eine Wohnungsaufsicht, eine Wohnungspolizei nicht im Rahmen der Wohnungsfrage liegen kann; sie müßte nothgedrungen zu einer Beeinträchtigung des Hausrechtes führen.

Es folgt dies auch schon daraus, daß die Wohnung bestimmt ist, die Familie gegen die Außenwelt abzuschließen.***) Dieser Zweck würde illusorisch gemacht werden, wenn die Polizei oder eine besonders dazu bestimmte Behörde das Recht erhalten sollte, jederzeit die Wohnungen zu betreten und damit die Familie in ihrer Abgeschlossenheit zu stören. Damit würde der Frieden des Hauses, die Heiligkeit der Familie zur bloßen Phrase herabgedrückt werden, denn Niemand wäre mehr sicher davor, daß ihm die Aufsichtsorgane in jeden Topf und in jeden Tiegel guckten. Ueberdies aber wäre auch eine Wohnungspolizei zwecklos und widersinnig; jenes, weil sie nicht im Stande ist, die Durchführung ihrer Anordnungen jederzeit zu kontrolliren, dieses, weil sie die Durchführung von Maßregeln zu einer Zeit erzwingen könnte, wo diese gerade doppelt drückend für den Betroffenen werden würden. Man denke nur an die Forderung eines Umzuges, weil in Folge Vermehrung der Familie der Luftraum der Wohnung nicht mehr das vorgeschriebene Maaß erreicht. Wenn daher Cohn†) die Wohnungsfrage nicht als eine dem Gebiet der Wohlfahrtspolizei unterstehende Sache ansehen will, weil — solange die Polizei die Wohnungsnoth bekämpfe — irgend etwas Ersprießliches dagegen nicht geschehe, so kann ich dem nur beipflichten.

Man hat nun aber gesagt, die Wohnfrage, die es mit der Benutzung der Wohnungen zu thun hat, gehöre doch ins soziale Gebiet, denn einmal sei gerade in der mißbräuchlichen Benutzung, in der Ueberfüllung der Wohnung ein sozialer Uebelstand zu erblicken, der hygienische und sittliche Gefahren in sich berge, und zweitens sei die Wohnfrage auch eine Lohnfrage,††) die doch zweifellos ins soziale Gebiet gehöre. Ich bin nun weit entfernt bestreiten zu wollen, daß die Wohnfrage, bei der es sich ja auch um die Quantität und Qualität der benutzten Räumlichkeiten handelt, allerdings von der Lohnfrage abhängen kann. Daß sie jedoch immer von ihr abhänge, also quasi identisch mit ihr sei, bestreite ich, schon deshalb, weil bei vielen Miethern der Arbeitsverdienst des Familienhauptes nicht die einzige

*) Berthold, a. a. O., S. 128.

**) Urtheil des Landger. Berlin, vergl. Deutsche Hausbes.-Ztg. Nr. 21 v. 8./11. 1899.

***) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 13 und Kurella, a. a. O., S. 11.

†) A. a. O., S. 42.

††) Vergl. Philippovich, a. a. O., S. 32 (dagegen aber S. 41); ferner „Verhandl. der Berl. Architekten", S. 10; ferner Schriften d. Ver. f. Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 36 und 54; ferner Freund und Malachowski, a. a. O., S. 5; Mangold, a. a. O., S. 14; Wolf, a. a. O., S. 12; Weber, a. a. O., S. 20; Ein Reichswohnungsgesetz, S. 9; Kamp, a. a. O., S. 17; Schirmer, a. a. O., S. 24/25; Rupprecht, a. a. O., S. 1; Kampffmeyer, a. a. O., S. 6.

Einkommensquelle bildet,*) sondern außer der Erwerbsthätigkeit der Frau und der Kinder sehr häufig noch das Einkommen aus vermietheten Theilen der Wohnung hinzutritt, und dieses zuweilen so bedeutend ist, daß es die gesammten Aufwendungen für Miethe deckt, ja sogar übersteigt. Eine in Nürnberg 1899 veranstaltete Enquete lieferte das merkwürdige Ergebniß zu Tage, daß von 1587 Miethern 65 zusammen 3478 Mk. mehr an Miethe aus ihrer Wohnung herausschlugen, als sie dafür ausgaben; also im Durchschnitt $53^1/_2$ Mk. In zwei anderen Fällen betrug der Ueberschuß 164 bez. 180 Mk. pro Jahr. (Mittheilungen des Haus- und Grundbes.-Ver. Nürnberg von 1/11. 99) Wenn man auch im Allgemeinen annehmen darf, daß der hochgelohnte Arbeiter besser wohnt, als der niedrig gelohnte,**) so giebt es doch auch zahlreiche Ausnahmen, in denen der Wohnungsaufwand weit unter dem Maaße zurückbleibt, der den Einkommensverhältnissen angemessen gemacht werden könnte. (Vergl. auch Monatsblatt des Centralverbandes st. H.- u. Gr.-V., XII. Jahrg., Nr. 2, S. 23.) Und wenn eine im Jahre 1899 veranstaltete Statistik des Verbandes Deutscher Metallarbeiter Aufwendungen für Wohnung bis zum Betrage von $36^1/_2$ % des Arbeitslohnes (Mannheim) aufführt,***) so ist ganz zweifellos, daß es sich hier um Miethen für Quartiere handelt, von denen beträchtliche Theile abvermiethet worden sind. Vor Allem aber ist es verdächtig, daß die Sozialdemokratie, die doch für die Lohnfrage ein äußerst feines Gefühl hat, die Wohnungsfrage nicht einmal in ihrem Programm stehen hat und sie bis vor Kurzem ganz ignorirte †) Endlich aber wird man auch nicht behaupten können, daß die Lohnfrage als soziales Moment bei der Betrachtung der Wohnungsfrage in Ansatz zu kommen hat, denn die Art und Weise der Verwendung des Arbeitslohnes zu Wohnzwecken ist doch *eine höchst persönliche Angelegenheit*: es kann von 2 ganz gleich gelohnten Arbeitern in völlig gleicher sozialer Lage der Eine $^1/_8$, der Andere $^1/_6$ des Arbeitslohnes auf seine Wohnung verwenden, ohne deshalb aus dem Rahmen der sozialen Schicht, der beide angehören, herauszutreten.

Was aber die Ueberfüllung der Wohnungen mit ihren hygiemischen und sittlichen Gefahren anlangt, so möchte ich behaupten, daß man sich hier einestheils einer übertriebenen Schwarzseherei hingiebt, anderntheils die Gefahren weit überschätzt. Die Litteratur der Wohnungsfrage baut sich zum weitaus größten Theile und besonders in ihren sensationellen Erscheinungen auf der statistischen Methode auf. Nun bin ich gewiß der Letzte, der etwa der Statistik ihren Werth und ihre Bedeutung für die wissenschaftliche Forschung absprechen möchte. Aber wie das beste Arzneimittel — in der Hand eines erfahrenen Arztes von untrüglicher Heilkraft — vom Pfuscher angewendet, verderblich und todtbringend werden kann, so auch ist die Statistik, vom erfahrenen Praktiker angewendet, ein ausgezeichnetes Hilfsmittel für alle wissenschaftlichen Studien, in der Hand des Sensationsschriftstellers dagegen ein Ding, mit dem man einfach Alles beweisen kann — auch den größten Unsinn. Gerade in der Wohnungsfrage giebt es zahlreiche Momente, die sich statistisch nicht erfassen, nicht in ein tabulistisches Schema einpferchen lassen, ich erwähne hier nur die Art des Zubehörs der Wohnungen, die Größe der Räume, die Einbeziehung von Separatleistungen in den Miethpreis u. v. a. Der Praktiker wird bei der Verwendung der Zahlen seiner Statistik diese Nebenumstände berücksichtigen und dementsprechend seine Schlüsse einschränken; wer aber das nackte Zahlenwerk der Statistik für seine Beweisführung verwenden will, der vermag u. U. damit darzuthun, daß Schwarz weiß und Weiß schwarz aussieht.††) Um ein Beispiel anzuführen, sei erwähnt, daß man für Hamburg auf das Jahr 1899 einen Bevölkerungszuwachs von 15 638 Personen und einen reinen Zuwachs an Wohnungen von 2354 Stück berechnet hat, von denen 197 kleine von 1 und 2 Zimmern

*) Vergl. Beck, Die Wohnungsfrage 1899, S. 5.
**) Vergl. Beck, ebendaselbst, S. 6.
***) Vergl. Grävell, Die Wohnungsnoth, Dresden 1900, S. 55.
†) Vergl. Engels, a. a. O., S. 71; ferner Beck, Die Wohnungsfrage 1899, S. 6, sowie „Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens", S. 31.
††) Vergl. Kurella, a. a. O., S. 13.

waren. Nach einem Erfahrungssatze (4½ Köpfe pro Familie) hat man darnach die Zahl der Wohnung brauchenden Familien auf 3475 festgestellt und hat nun weiter nach einem anderen Erfahrungssatze (30 % der Gesammtzahl) berechnet, daß 1043 Familien Wohnungen von 1—2 Zimmern „brauchen", und da deren nur 197 entstanden sind, so proklamirt man fröhlich eine Wohnungsnoth für Hamburg.*) Natürlich ist die Rechnung falsch. Denn erstens können die 15 638 Personen in Wirklichkeit eben so gut 3000 als 4000 Familien bilden, der „Erfahrungssatz" ist auf solche Berechnungen nicht anwendbar; zweitens können von diesen 3000 oder 4000 Familien eben so gut nur 100 Familien solche sein, für die man annehmen darf, daß sie kleine Wohnungen brauchen, wie man hier 1000 angenommen hat. Und drittens steht in keiner Weise fest, daß die 1043 Familien, für welche man 1- und 2-Zimmerwohnungen angenommen hat, auch thatsächlich nur solche Wohnungen haben wollen. Auf Grund solcher ganz unkontrollirbarer Zahlen hatte schon 1898 ein Physikus Denecke den Satz aufgestellt: in Hamburg würden 54 000 kleine Wohnungen benöthigt, während nur 17 000 vorhanden seien; folglich bestehe in Hamburg eine Wohnungsnoth. Es standen aber zu dieser Zeit 1688 kleine Wohnungen leer, d. s. 40 % aller leerstehenden Wohnungen; mithin blieb die Nachfrage nach kleinen Wohnungen hinter dem Angebot zurück und man kann insoweit nicht von einer Wohnungsnoth in Hamburg sprechen.**) In ganz gleicher Weise ist eine große Zahl von Statistiken angefertigt worden, die natürlich gänzlich werthlos sind. Sehr viel wird auch mit veralteten Zahlen operirt. So hörte ich jüngst einen Vortrag über die städtische Wohnungsfrage, den der Vortragende größtentheils auf die statistischen Zahlen von 1895, theilweise sogar auf solche bis zurück zum Jahre 1886 stützte. Was für verschrobene Bilder auf solche Weise hergestellt werden, läßt sich gar nicht wiedergeben.

In der Wohnungsfrage muß der Grundsatz gelten, daß nur mit dem allerneuesten Zahlenmaterial gearbeitet werden darf, und auch mit diesem nur, soweit es positiv fest steht. Alle Combinationen, Erfahrungssätze, Wahrscheinlichkeitsrechnungen u. s. w. haben unbedingt wegzubleiben, da die Voraussetzungen hierfür theils sich mit jedem Jahre ändern, theils überhaupt nicht festzustellen sind.

Die Ueberfüllung der Wohnungen wird meist aus der Zahl der Personen gefolgert, die ein Zimmer bewohnen. Man sieht als überfüllt solche Wohnungen an, die in einem Zimmer mehr als 6, in zwei Zimmern mehr als 11 Personen beherbergen. Nun leuchtet aber ein, daß es hierbei ganz darauf ankommt, wie groß die Räume sind und was für Personen — ob Erwachsene, Halberwachsene oder Kinder — die Räume bewohnen; endlich auch muß das Zubehör der Wohnungen Berücksichtigung finden. Es ist zudem sehr zu unterscheiden, ob lediglich Familienglieder die Räume benutzen, oder ob sie mit anderen nicht zur Familie gehörigen Personen getheilt werden müssen. Ein Zimmer von 30 qm Bodenfläche und 3 m Höhe würde einer Familie von Vater, Mutter und 5 kleinen Kindern zur Noth als Wohnung genügen müssen; es wäre, da es 90 cbm Luftraum hält, hygienisch unbedenklich und bei der Kleinheit der Kinder sind sittliche Gefahren aus dem engen Zusammenleben der Familie nicht zu befürchten. Trotzdem würde die Statistik das Zimmer für überfüllt erklären. Bewohnte aber ein Ehepaar mit halberwachsener Tochter und 2 Schlafburschen das Zimmer, so würde es zwar „statistisch" nicht für überfüllt gelten, trotzdem aber „thatsächlich" in hygienischer wie moralischer Beziehung nicht empfehlenswerth belegt sein

Ob überhaupt die Forderung der Hygieniker nach einem bestimmten Luftraume für jede Person von so schwerwiegender Bedeutung ist, möchte ich sehr bezweifeln. Ich gehe dabei von der Thatsache aus, daß man in früheren Jahren diese Forderung auch nicht aufgestellt hat, daß vielmehr die Bevölkerung in viel dürftigeren

*) Siehe Tabellen zu dem Referate von Med.-Rath Dr. Reincke auf der XXV. Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege.

**) Vergl. Grävell, Die Wohnungsnoth, S. 44.

Räumlichkeiten und viel enger zusammengedrängt gelebt hat, und daß trotzdem die früheren Geschlechter körperlich mindestens nicht weniger widerstands- und leistungsfähig gewesen sind, als unser heutiges. Ja, wenn wir bedenken, in welchen mitunter höchst primitiven und für unsere Begriffe unzulänglichen Wohnungen noch heute Hunderttausende von Familien in kleinen Orten und auf dem Lande leben, und welche wenig gute Atmosphäre sie oft einathmen, so werden wir den Schluß ziehen müssen, daß keineswegs die nach modernen Begriffen hygienisch richtige Wohnung allein die Gesundheit und Langlebigkeit der Menschen zu gewährleisten vermag. Es wird vielmehr auf die natürliche Anlage, auf die Lebensweise, auf die Art der Ernährung u. s. w. ankommen, und namentlich wird der Wechsel des Aufenthaltes im Zimmer und in der freien Luft von ausschlaggebender Bedeutung für das Wohlbefinden der Menschen sein.

Man hat aus gewissen Sterblichkeitstabellen, die für dicht und weniger dicht bevölkerte Distrikte aufgestellt worden sind, einen Einfluß der Wohnung auf die Mortalitätsziffer herleiten wollen.*) Ich will gar nicht leugnen, daß schlechte Wohnungsverhältnisse u. U. mitwirksam sein können auf den Sterblichkeitsgrad ihrer Bewohner. Aber daß die Wohnungsverbesserung allein eine Abnahme der Sterblichkeit bewirken sollte, dafür sind bis jetzt brauchbare Unterlagen noch nicht erbracht worden. Im Gegentheil könnte man aus einer Tabelle, welche Carrol D. Wyrigt in seinem Buche (S. 77) veröffentlicht, schließen, daß die Dichtigkeit der Bevölkerung völlig einflußlos auf die Sterblichkeit der Menschen ist.**) Denn nach dieser Tabelle betrug 1891

	die Bevölkerung	d. s. per Acre	die Sterblichkeitsziffer
in London	4,221,452	56,5	21,4
= Glasgow	567,143	92,8	25,3
= Liverpool	517,116	99,3	26,9
= Manchester	506,469	39,6	26,5
= Birmingham	429,906	51,2	22,2
= Leeds	369,099	17,1	22,9
= Dublin	347,312	14,0	26,5
= Sheffield	325,304	16,6	23,9
= Edinburg	261,970	44,4	21,6
= Hull	200,934	25,4	21,0
= Norwich	101,316	13,6	19,3

Engels meint sogar (a. a. O., S. 28), „der hygienische Wetteifer entspringe nur der Angst um das eigene Leben". —

Was aber die sittlichen Gefahren des dichten Zusammenlebens anlangt, so muß gesagt werden, daß diese Gefahr sich thatsächlich mit der zunehmenden Dichtigkeit verringert. Der Anreiz zu sittlichen Verirrungen vermindert sich mit der Gewöhnung an den Umgang mit dem anderen Geschlechte. Wir sehen dies schon daraus, daß trotz des innigen Zusammenlebens der Geschwister in den meisten Familien die bloße Gewohnheit dieses Zusammenlebens unsittliche Gedanken von den Betheiligten fern hält***) Fälle geschwisterlicher Ausschreitungen sind äußerst selten. Sogar ein so eifriger Freund der Wohnungsreform, wie Mangold, muß zugeben:†) es sei allerdings richtig, ein gewisses Behagen finde sich oft noch in den elendesten Wohnungen, selbst in solchen der untersten Klasse treffe man oft noch auf ein ganz schönes Familienleben. Und an andererer Stelle††) drückt er seine Verwunderung darüber aus, daß unter solchen (engräumigen) Verhältnissen noch so viel gutes Familienleben vorhanden sei, wie es thatsächlich zu finden ist. Der Arzt Dr. Kurella,†††) ebenfalls ein eifriger Wohnungs-

*) Vergl. Weber, a. a. O., S. 11 u. Kurella, a. a. O., S. 59; Lieber, Das Wohnungselend, S. 247; Kamp, a. a. O., S. 25; Albrecht, Arbeiterwohnhaus, S. 2.

**) Vergl. Mangold, a. a. O., S. 43; Wolff, a. a. O., S. 5 u. 27.

***) Vergl. Kurella, a. a. O., S. 10.

†) Mangold, a. a. O., S. 45.

††) Ein Reichswohnungsgesetz, S. 7.

†††) Kurella, a. a. O., S. 10/11.

reformer, hebt ausdrücklich hervor, „daß sich „kameradschaftliche" Gefühle unter den Arbeitern und Arbeiterinnen viel mehr finden, als in der guten Gesellschaft, die so ganz unter dem Zeichen der Galanterie und des Flirt lebe."*) Das wurde auch in den Verhandlungen des Vereins Berliner Architekten anerkannt,**) und angesichts der offenkundigen Thatsache, daß sich gerade in den sogen. gebildeten Kreisen die allerschlimmsten sittlichen Verirrungen (Fruchtabtreibungen, Mädchenhandel, Modell-Mißbräuche, Bordellbesuch) vorfinden, ja, daß Erscheinungen, wie der Sternbergprozeß, weite Kreise der gebildeten Stände in Mitleidenschaft ziehen, ist man versucht, nach der Legitimation zu fragen, welche diese Stände berechtigen soll, sich zu Tugendwächtern der Arbeiter- und verwandten Kreise aufzuwerfen. Uebrigens ist es auch ganz irrig,***) das geschlechtliche Verhalten der Menschen zum Maßstabe ihrer Moral machen zu wollen — unter den Burschen und Mädchen vieler Gegenden ist der geschlechtliche Verkehr allgemein üblich, und trotzdem hört man dort nie etwas von geschlechtlichen Ausschreitungen oder von unmoralischen Ehe-Verhältnissen. Keinesfalls wird man mit Weber†) — der, nebenbei gesagt, Kaplan ist — in der Wohnung, bez. im Wohnen, namentlich im engen Wohnen, die Ursache einer Entsittlichung des Arbeiterstandes anerkennen dürfen.††) Wenn, was ich gar nicht bestreiten will, auch in Arbeiterfamilien sittliche Defekte vorkommen und den Kindern schlechte Beispiele geben, so liegt die Schuld nicht an den Wohnverhältnissen, sondern an dem geringen moralischen Halt der Eltern, die eben zur Kindererziehung noch nicht reif sind. Die Thatsache, daß Arbeiter und Arbeiterinnen verhältnißmäßig früh heirathen, erklärt diesen Mangel an sittlichen Fonds mancher Arbeiter-Ehepaare. Nichtsdestoweniger darf man zu dem gesunden Sinn der deutschen Arbeiter-Bevölkerung das Vertrauen haben, daß sie solche Elemente abstößt und sich den guten Ruf zu wahren weiß, dessen sie sich nach den angeführten Zeugnissen im Allgemeinen erfreut. Ganz entschieden aber muß gegen die von Weber†††) gemachte Andeutung protestirt werden, als ob das Schlafgängerwesen ganz allgemein ein vorzeitiges Wecken und Fördern des Geschlechtstriebes bei Kindern zur Folge habe. Es ist eine unter Aerzten längst anerkannte Thatsache, daß im Gegentheil das allzu ängstliche Abschließen der Kinder, das Alleinschlafen derselben, zunächst die geschlechtliche Neugierde und demnächst die geschlechtliche Ausschweifung anregen, während beim harmlosen Verkehr der Geschlechter das Schamgefühl sich in natürlicher Weise entwickelt.[o]) Ueberdies ist in den meisten, namentlich größeren Orten schon durch sittenpolizeiliche Vorschriften (gesonderte Zugänge zu den Schlafstellen, Trennung der Geschlechter ꝛc.) dafür gesorgt, daß die Kinder nicht ohne Weiteres Zeugen geschlechtlicher Exzesse sein können.[oo])

Die Ueberfüllung der Arbeiter-Wohnungen mit Schlafburschen das „Grundübel" derselben zu nennen,[ooo]) halte ich hiernach für übertrieben; man kann sie vom Standpunkte einer höheren Kultur aus bedauern, man kann durch Belehrung, Ermahnung und Förderung der wirthschaftlichen Lage der Arbeiter den Anreiz zum Halten von Schlafleuten zu vermindern suchen; mit gesetzlichen und ähnlichen Mitteln dagegen einzuschreiten, halte ich jedoch für verkehrt, weil man damit einen Eingriff in die wirthschaftlichen Verhältnisse der Arbeiter begeht, ohne die pekuniären Folgen derselben übernehmen zu wollen. — †)

*) Vergl. Kamp, a. a. O., S. 28.

**) Verhandlungen über die Frage d. Arbeiterwohnungen, S. 24. „Die Sittlichkeit im Arbeiterstande steht mindestens eben so hoch, wenn nicht höher, als in manchen anderen Kreisen."

***) Vergl. Kurella, a. a. O., S. 3.

†) Weber, a. a. O., S. 14—17.

††) Vergl. a. Lieber, Das Wohnungselend u. s. Abhilfe, S. 254.

†††) Weber, a. a. O., S. 17.

o) Mir ist aus meiner Kindheit ein Fall bekannt, wo die von ihren Schwestern streng abgeschieden gehaltenen Söhne eines Majors und deren Spielgenossen die körperlich sehr reifen Töchter des Offiziers durch's Schlüsselloch zu beobachten pflegten.

oo) Vergl. Mangold, a. a. O., S. 50 und Schirmer a. a. O., S. 22/23 u. 51.

ooo) Freund u. Malachowski, a. a. O., S. 30.

†) Vergl. Schriften d. Vereins f. Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 49.

Man hat endlich das soziale Moment der Wohnfrage darin erblicken wollen, daß eine schlechte Wohnung das Allgemeinbefinden der Arbeiter ungünstig beeinflusse, sie zur Vernachlässigung des häuslichen Lebens veranlasse, zu schlechten Gewohnheiten verleite, üble Gedanken und Pläne in ihnen anrege und sie wohl gar zu Verbrechen anreize. Es sind außerordentlich schwere Vorwürfe, die damit erhoben werden, und sie dürfen deshalb nicht unerwidert bleiben.

Zunächst soll nicht verkannt werden, daß im Arbeiterstande häufig — nicht immer und namentlich nicht überall — eine gewisse Theilnahmslosigkeit gegen die Wohnung, ein Mangel an Interesse für dieselbe Platz gegriffen hat.*) Das ist namentlich in großen Städten zu beobachten, wo der häufige Wechsel der Arbeitsstelle meist auch einen Wechsel der Wohnung zur Folge hat. Kommt es doch vor, daß Arbeiter in einem Jahre 3, 4 Mal umziehen. Daß sich unter solchen Verhältnissen ein rechtes Heimgefühl, ein Behagen, ein Wohlgefallen an der Wohnung nicht entwickeln kann, leuchtet ein. Dieses Uebel theilen aber die Arbeiter in mehr oder minderem Grade mit einem großen Theile der heutigen Bevölkerung, nicht nur in den Städten. Der Beamte, der versetzt wird; der Handwerker, der ohne offenes Geschäft in der Wohnung arbeitet und die Nachbarschaft damit stört; der Kaufmann, der sein Comptoir mit dem Anwachsen des Geschäfts vergrößern muß, — sie alle und viele Andere sind gezwungen, ebenfalls mehr oder weniger häufig die Wohnung zu wechseln. Das liegt einerseits in den Verhältnissen unserer Zeit begründet, die sogar Handwerk und Handel von der Scholle gelockt und mobilisirt hat, andererseits in den Umstande, daß doch unausgesetzt neue selbstständige Existenzen entstehen, die natürlich nicht von Anfang an im eigenen Hause zu wirthschaften vermögen. Zur Zeit, da wir noch keine Gewerbefreiheit hatten, war das Selbstständigmachen nicht so leicht wie heute; wer damals ein Geschäft anfing, der mußte bei den mangelhaft ausgebildeten Kreditverhältnissen einen gehörigen Posten Geld hineinstecken und war deshalb bemüht, von vornherein sein Unternehmen auf eine sichere Basis zu stellen, d. h. sich — wenn angängig — seßhaft zu machen. Heute versucht so Mancher, der seine Schwingen wachsen fühlt, ein Geschäft zu betreiben, meist mit wenig Geld und viel Kredit. Glückts, so glückt's; glückts nicht, so setzt er den Stab weiter und versucht sein Heil wo anders. Daraus ergiebt sich eine Beweglichkeit der Bevölkerung, die ja zweifellos ihre Schattenseiten hat, die aber in Anbetracht des Umstandes, daß es doch so Manchem eben „glückt" und er zur Selbstständigkeit gelangt, nicht gerade als Uebelstand bezeichnet werden darf. Speziell für den Arbeiter aber haben die Gesetze der Gewerbefreiheit und Freizügigkeit den außerordentlichen Vortheil geschaffen, daß er seine Arbeitskraft, seine 2 gesunden Arme, seine Geschicklichkeit und Intelligenz, die sein Kapital bilden, ganz nach Wunsch und auf's Bestmöglichste zu verwerthen vermag, und wenn auch hieraus sich mancherlei Unzuträglichkeiten und für die Arbeitgeber sogar Nachtheile ergeben haben, so steht doch zweierlei untrüglich fest: 1. daß seit der Einführung jener Gesetze die Konsumtionsfähigkeit der Arbeiter sich ganz beträchtlich gehoben und 2. daß unsere Industrie einen enormen Aufschwung genommen hat. Wird man gerade in ersterem, in dem vermehrten Wohnbedürfniß einen wesentlichen Anstoß zur Aufrollung der Wohnfrage erblicken müssen, so ist im zweiten Falle der Antheil, den die deutsche Arbeiterschaft am Aufschwunge unserer Industrie gehabt hat, ebenso unverkennbar, wie er in erfreulicher Weise Gelegenheit giebt, jener vermehrten Konsumtion des Arbeiterstandes Rechnung zu tragen. Es kann gar keinem Zweifel unterliegen, daß die deutsche Industrie der englischen den Rang nicht hätte ablaufen können, wenn unsere Arbeiter wie die englischen bereits seßhaft geworden wären und damit den Trieb zur Fortbildung verloren hätten. Die Konzentration der englischen Industrie auf wenige Plätze verdammte die Arbeiter zur Ansiedelung in riesigen Arbeiterstädten; die Arbeiter rückten damit in bürgerliche Verhältnisse vor, blieben aber Arbeiter und müssen es zeitlebens bleiben, während unsere deutschen Arbeiter sich frei und beweglich erhalten haben, die Vortheile

*) Vergl. Stolp, a. a. O., S. 10, und Lieber, Das Wohnungselend u. s. Abhilfe, S. 269.

der „Wanderjahre“ ausnützen und schließlich wohl auch in bürgerliche Verhältnisse treten, aber in deutschbürgerliche, d. h. in den Stand der selbstständig Erwerbenden, in den Mittelstand. Einen solchen Mittelstand giebt es in England nicht, dort bilden die Arbeiter den Mittelstand, der aber leblos und ohne innere Fortbildung ist, weil ihm der Trieb und die Möglichkeit fehlt, in höher geartete Verhältnisse einzutreten. Die Seßhaftigkeit der englischen Arbeiter bezahlt die englische Industrie mit ihrem Niedergange.

Ueberblickt man diese Erfolge der deutschen Arbeiterschaft, so wird man nicht behaupten dürfen, daß ihr Allgemeinbefinden die Jahre daher unter einem nachtheiligen Einflusse gestanden habe, jedesfalls nicht unter einem solchen, der ihre wirthschaftliche Leistungsfähigkeit herabgesetzt habe. Die deutsche Arbeiterschaft hat sich in den letzten 40 Jahren unzweifelhaft vorwärts entwickelt, sie ist leistungs- und konsumfähiger geworden und diese beiden volkswirthschaftlichen Momente sind entscheidend dafür, ob in der Wohnweise der Arbeiter ein sie sozial belastender Faktor zu erblicken ist oder nicht; die Antwort kann nur im letzteren Sinne ausfallen. Damit werden aber auch alle die anderen Vorwürfe hinfällig, die ich eben angeführt habe. Für den letzten und schwersten derselben, daß die Wohnweise Anreiz zu Verbrechen geben könne, fehlt es an jeder thatsächlichen Unterlage. Mir ist kein einziges Strafurtheil bekannt geworden, dessen Verurtheilungsgründe einen Einfluß des Wohnens auf Entschluß und Ausführung der Strafthat konstatirten.*) Was speziell die Behauptung anlangt, daß eine schlechte Wohnung den Arbeiter seiner Häuslichkeit entfremde,**) so liegt hier offenbar eine Verwechselung von Ursache und Wirkung vor. Ein ordentlicher, sparsamer und nüchterner Arbeiter wird sich niemals eine schlechte Wohnung nehmen; und wenn er wirklich momentan keine findet, die seinen Ansprüchen genügt, so wird er aus einer ihm nicht konvenirenden Wohnung so schnell als möglich wieder herauszukommen trachten. Ist dies mit Geldopfern verbunden und eine bessere Wohnung etwa nur zu höherem Preise erhältlich, so wird er erst recht sparsam leben und alle entbehrlichen Vergnügungen aufgeben, um nur das Geld zusammen zu bringen für die neue bessere Wohnung. Dagegen wird ein lüderlicher, das Geld nicht achtender, dem Trunke und anderen Lastern ergebener Mensch, mag er nun dem Arbeiter- oder einem anderen Stande angehören, für die Wahl seiner Wohnung wenig Interesse zeigen, und ebenso wird ihn ihre Erhaltung gleichgiltig lassen. Seine Gedanken sind nicht daheim, sondern in der Schenke, auf dem Tanzboden, am Spieltische. Man setze einen solchen Menschen in die schönste, beste Wohnung — es wird nicht lange dauern, so ist sie verlottert, und er fühlt sich in der verlotterten Wohnung nicht weniger wohl, als in der neuen und umgedreht. Die Gleichgiltigkeit gegen die Wohnung wird nicht durch diese erzeugt, sondern sie liegt im Charakter, in der Lebensart des Menschen, sie ist ein Produkt seiner natürlichen Anlage und seiner Erziehung.

Man hat gesagt, die Maschinenarbeit stumpfe mehr ab, als früher die Handarbeit, deshalb sei eine bessere Wohnung für die Erholung des Arbeiters nothwendig.***) Das ist in doppelter Hinsicht unrichtig. Denn erstens nöthigt die Beaufsichtigung einer Maschine den Arbeiter zu einer ganz bedeutend größeren Aufmerksamkeit, als die mechanische Handarbeit, sie stählt also seine Willenskraft und weckt seine Intelligenz. Alle Maschinenarbeiter sind durchschnittlich intelligenter als die Handarbeiter. Sodann aber würde ein „abgestumpfter“ Geist in der stillen Häuslichkeit erst recht keinen Anreiz finden und lieber Genüsse aufsuchen, die den stumpf gewordenen Sinn kitzeln. Wohl aber sucht der Arbeiter, der unter Aufbietung seiner körperlichen und geistigen Kräfte tagsüber sich müde gearbeitet hat, daheim Erholung und Zerstreuung, und die bietet ihm in erster Linie ein glückliches Familienleben, das nicht nach Aeußerlichkeiten, nach Putz und Tand, nach schönen Möbeln und hübschen Tapeten fragt, sondern das selbst in den bescheidensten Ver-

*) Vergl. Kurella, a. a. O., S. 26.
**) Schriften d. Ver. f. Sozialpolitik, Bd. XXXIII. S. 61.
***) Ebendaselbst, S. 61.

hältnissen im gegenseitigen Austausch der Erlebnisse und Erfahrungen, in der liebevollen Besorgung der kleinsten häuslichen Arbeiten seine Anregung und Befriedigung findet. Wer von der „schönen Wohnung" das Glück der Familie erwartet, der hat kein Verständniß für das Wesen der letzteren, der hält den äußeren Glanz des Heims für das, was nur die innigste Gemeinschaft, das gegenseitige Aufgehen der Glieder im Ganzen zu Wege bringen: den häuslichen Frieden.

Viel richtiger ist, was von anderer Seite vorgebracht wird: *den Arbeitern mangelt häufig die Werthschätzung der guten Wohnung.**) *Die Lust am Besserwohnen fehlt.* Das ist aber eine sehr erklärliche Folge des frühen Heirathens vieler Arbeiter: die Leute haben sich „die Hörner noch nicht abgelaufen" und haben deshalb für die Häuslichkeit, für das Familienleben noch zu wenig Sinn und Verständniß. Kommen dann womöglich kleine Schreihälse dazu, für die zu sorgen dem jugendlichen Vater noch das rechte Pflichtgefühl abgeht, so betrachtet er wohl Ehe und Hausstand als eine Last, die zu tragen ihm nicht eine Lust, sondern eine Beschwerde dünkt. Damit hat aber die Art des Wohnens absolut nichts zu schaffen — das kommt in den besten Wohnungen vor.

Mangold behauptet einmal,**) es gebe Viele, die durch langjährigen Aufenthalt in schlechten Wohnungen den Sinn für besseres Wohnen verloren haben. Ich will das nicht schlechthin bestreiten, denn so gut Jemandem, der jahrelang Schwarzbrot zu essen gepflegt hat, am Weißbrot wenig oder keinen Geschmack findet, so mag vielleicht auch bei der Wohnung die Gewohnheit ein übriges thun und eine Veränderung unerwünscht erscheinen lassen. Der Fall in Cadinen, wo Arbeiter sich geweigert haben, in das neumodische, vom Kaiser gestiftete Arbeiterhaus zu ziehen, scheint dies zu bestätigen.***) Wenn aber *Mangold* diese „Macht der Gewohnheit" auf das Konto der Wohnung bez. Wohnweise schreibt und *sie* gewissermaßen als ein Hinderniß für die Bestrebungen der Arbeiter nach besserem Wohnen ansieht, so straft ihn seine eigene Voraussetzung Lügen: *die* Arbeiter, die ein minderwerthes Wohnen gewöhnt sind, die *haben eben nicht* das Bestreben, besser zu wohnen, sonst hätten sie sich nicht an das mindergute Wohnen gewöhnt. Schon der etymologische Zusammenhang der Wörter Wohnen und Gewohnheit beweist, welch' schwerwiegender Faktor eben die „Gewohnheit" für die Art und Weise des „Wohnens" ist. Aus der „Gewohnheit" des festen Niederlassens ist erst die „Wohnung" entstanden.

Wenn hiernach *Kamp*†) an die Spitze seines Schriftchens über die Wohnungsnoth den Satz stellt: „Nicht gute Nahrung und Kleidung, die gute Wohnung kennzeichnet ein Kulturvolk", so gehört auch dieser Satz in's Gebiet der *Schlagwörter*, denn ein Kulturvolk setzt sich aus zahlreichen Volksschichten ganz verschiedener Kulturstufe zusammen, und dementsprechend werden auch die Wohnungen beschaffen sein. Daß dabei den höheren Schichten die Wohnungen der niederen nicht genügend erscheinen mögen, will ich zugeben; daß aber der Zustand der Wohnungen für die unteren Klassen deren Inhaber zur „Wohnungsflucht" *nöthige*,††) daß ist eine persönliche Ansicht des Prof. *Kamp*, die *seinen* Standpunkt kennzeichnet, nicht aber den der unteren Bevölkerungsschichten: diese denken gar nicht daran, ihren Wohnungen zu entfliehen, sie haben den Heerdencharakter noch viel zu wenig abgestreift, als daß sie sich in den Wohnungen, über die der Herr Professor die Nase rümpft, *nicht* wohl fühlten.

*) Freund u. Malachowski, a. a. O., S. 4 und Monatsblatt des Centralverbandes st. H. und Gr. V. Jahrgang 1901, Nr. 2, S. 23.

**) Mangold, a. a. O., S. 55.

***) In Pettenhofen (N. Oesterreich) fand bei der letzten Volkszählung der Zählkommissar einen 1832 geborenen Mann *in einer großen Kiste wohnen*, die inmitten einer Wiese unter einem Baume stand. Trotz aller Anstrengungen des Bürgermeisters ist der Mann nicht zu bewegen gewesen, aus seinem selbstgewählten Quartier, in dem er bei allem Wetter aushielt, herauszugehen. Gewiß, der Mann ist — wie einst Diogenes — ein Sonderling; aber eben das beweist, daß das Wohnen so gut eine Sache persönlicher Initiative ist, wie Essen und Trinken.

†) A. a. O., S. 9.

††) Ebendaselbst, S. 24.

Nach allem Gesagten wird man die Wohnfrage, die Frage der Wohnungsbenutzung einschließlich der Bestimmung über Quantität und Qualität der Wohnung, nur als eine rein private,*) mit dem Familieninteresse untrennbar zusammenhängende Angelegenheit betrachten dürfen, die als solche aus der Reihe der „sozialen" Fragen auszuscheiden hat und der persönlichen Initiative der Individuen überlassen werden muß.

Die beiden anderen Bestandtheile der Wohnungsfrage: Die Wohnungsbaufrage und die Miethfrage, gehören dagegen selbstverständlich dem sozialen Gebiet an, denn durch sie werden Verhältnisse berührt, welche die Familie in Beziehung zu anderen Menschen, zu ihrer Umgebung, zu ihrem gesellschaftlichen Milieu setzen. Es ist also scharf zu unterscheiden zwischen Allem, was die Wohnung selbst und ihre Benutzung, also gewissermaßen die inneren Verhältnisse der Wohnung zur Familie anlangt, und zwischen dem, was auf die Erstellung und die Besitzergreifung der Wohnungen gerichtet ist.

Der Wohnungsbau hängt ab einmal von der Beschaffung des Grund und Bodens für das zu errichtende Gebäude, sodann von den Kosten der Erbauung und den hierzu erforderlichen Geldmitteln, endlich von den Bedingungen, unter denen überhaupt die Errichtung eines Bauwerkes in Bezug auf allgemein- und nachbarrechtliche Anforderungen möglich bez. gestattet ist. Die Wohnungsbaufrage zerfällt deshalb ihrerseits wieder in 3 Abtheilungen: in eine Grund- und Bodenfrage (richtiger: Arealbeschaffungsfrage), in eine Baugeld- bez. Baukreditfrage und endlich in eine Bauerlaubniß- oder Baupolizeifrage.

Die Bedeutung der Bodenfrage (wie wir sie der Kürze halber auch nennen wollen) für den Wohnungsbau ist wohl von der Mehrzahl der Schriftsteller hervorgehoben worden,**) zumeist aber nur in dem Sinne, daß der steigende Werth des Bodens (wofür man das Wort „Bodenwucher" erfunden hat), die Erbauung der Wohnungen erschwere und deshalb eine „Bodenreform" nöthig mache.***) Worin aber eine „Bodenreform" bestehen soll, darüber gehen die Meinungen sehr auseinander. Die beiden verbreitetsten Ansichten sind die sozialdemokratische und die bodenreformerische. Nach jener soll mit dem gesammten Privateigenthum auch der Boden „dem zur Alleinherrschaft emporgestiegenen Proletariat" überantwortet werden, denn er ist ein Produktionsmittel und gehört als solches dem souveränen Volke.†) Dieser Ansicht neigt auch der sogenannte Kathedersozialismus zu, der im Uebrigen zwar ein Privateigenthum an mobilen Dingen anerkennt, hinsichtlich des Grund und Bodens aber eine Ausnahme machen und ihn in den Gesammtbesitz überführen will. Die Bodenreformer dagegen streben nicht so sehr die Verstaatlichung, als die Verstadtlichung des Grundbesitzes an, wollen die Gemeinden allmälig zu Großgrundbesitzern machen und solange, bis das geschehen, die Grundrente durch eine Steuer für die Allgemeinheit in Anspruch nehmen.††)

Es kann natürlich nicht meine Aufgabe sein, die ganze Frage der Bodenbesitzreform hier aufzurollen, um so weniger, als ich sie nicht für so wichtig und von so entscheidendem Einflusse halte, um in lange Erörterungen darüber einzutreten. Denn im Grunde genommen hat es die Wohnungsfrage, bez. Wohnungsbaufrage nicht mit den Besitzverhältnissen des Grund und Bodens zu thun, sondern mit den

*) Vergl. Schäffle u. Lechler, Neue Beiträge zur nationalen Wohnungsreform, S. 21 „das Wohnbedürfniß ist im Wesentlichen Privatsache jedes Wohnungsbedürftigen"; auch ebendaselbst S. 45; demgegenüber Ruprecht, a. a. O., S. 13: „das Wohnen ist keine rein private Angelegenheit des Bewohners".

**) Vergl. Eberstadt, a. a. O., S. 94; Schäffle (Neue Beiträge zur nationalen Wohnungsreform, S. 11) nennt die Wohnungsfrage „eine Frage der Ansiedelung in Städten". Vergl. ferner Damaschke, a. a. O., S. 128; Ein Reichswohnungsgesetz S. 9.

***) Vergl. Hansen, a. a. O., S. 44; Albrecht, das Arbeiterwohnhaus, S. 4; Eberstadt, a. a. O., S. 75.

†) Vergl. Engels, a. a. O., S. 5.

††) Vergl. Bücher, a. a. O., S. 15/16; Damaschke, a. a. O., S. 87, 89 und 129; dagegen derselbe a. a. O., S. 95: „Allerdings wird dieses Gemeinde-Grundeigenthum nicht immer zweckmäßig verwaltet"; ferner Mahraun, a. a. O., S. 14; Cohn, a. a. O., S. 21.

auf letzteren zu errichtenden Häusern,*) und für diese ist es von sekundärer Bedeutung, ob sie auf eigenem, erpachteten oder in Erbbaurecht gegebenen Grund und Boden erbaut werden. Die Bodenreformfrage ist auch deshalb keine so dringliche, weil wir zwar formell und nach dem Gesetze ein privates Boden-*Eigenthum* kennen (B. G.-B. §§ 873 ff.), es aber *de facto* nicht ausüben können, weil wir dabei gewissen unvermeidlichen und unerläßlichen Beschränkungen ausgesetzt sind, die unser vermeintliches „Eigenthum" am Boden zu einem nur thatsächlich ausgeübten „*Besitz*" stempeln. Ein wirkliches uneingeschränktes Bodeneigenthum besitzt in allen Kulturländern effektiv nur der Staat.**) Was also die „Reformer" des Bodenbesitzes aller Gattungen anstreben, besteht in Wirklichkeit eigentlich schon und hat nur noch nicht seinen exakten gesetz- und verfassungsmäßigen Ausdruck gefunden. Die Durchführung der „Bodenbesitz-Reformen" würde somit an den *thatsächlichen* Verhältnissen wenig ändern: Die Grundbesitzer würden genau so gut und mit allen denselben Rechten Grund-*besitzer* bleiben, wie sie es jetzt sind. Endlich aber trifft auch die ganze Bodenbesitzreform nicht den Kern der Sache, denn sie bezweckt *lediglich die Verbilligung* des Baulandes. Das aber ist nicht sowohl eine Sache der Beschaffung des *Grund und Bodens selbst*, als vielmehr eine Sache der *Geld*beschaffung, gehört also zum 2. Theil der Wohnbaufrage, der Baukreditfrage, von der die Bodenkreditfrage nicht wohl zu trennen ist. Wir kommen darauf noch zu sprechen.

Die Bodenfrage hat es in erster Linie mit der *Beschaffung des Grund und Bodens selbst*, abgesehen von seinem Preise, zu thun. Denn wenn überhaupt kein Boden vorhanden ist, auf dem gebaut werden kann, so nützt auch das höchste Preisgebot nichts — dann ist eben kein Grund und Boden zu haben. Und hierin liegt eigentlich der springende Punkt der ganzen Wohnungsfrage. Die Frage wird heute immer so gestellt: Wie und woher beschaffen wir Grund und Boden für die stets wachsende Bevölkerung der Städte? Damit wird die Frage lokalisirt***) und daraus entspringt die Politik der Stadtverwaltungen, immer neue Gebiete den städtischen Weichbildern einzugliedern, die Vororte aufzusaugen und die Städte in's Riesenhafte anwachsen zu lassen. Wer es weiß, wie die Vorortgemeinden hierauf spekuliren und von der schließlichen Eingemeindung die Zuwendung aller Vortheile und Bequemlichkeiten der Großstadt erwarten, der wird begreiflich finden, daß bei diesem Handel die Vororte in der Hauptsache der empfangende, die Großstädte der gebende Theil sind, und daß somit diese Art der Stadtvergrößerung von einer stetig wachsenden Besteuerung der Gemeindeglieder begleitet sein muß, die sie nicht — wie es doch die Aufgabe der Gemeinde ist — wirthschaftlich kräftiger, sondern schwächer macht. Schon aus diesem Grunde, der in den Steuerbudgets aller rasch angewachsenen Städte seinen Belag findet, ist eine solche Art der Grund- und Bodenbeschaffung nicht empfehlenswerth. Sie ist es aber auch aus einem anderen Grunde nicht. Man behauptet nicht zu viel, wenn man sagt, daß zwei Drittel der ganzen Litteratur über die Wohnungsfrage sich in Schilderungen der Noth und des Elendes, der Sittenlosigkeit und des Verbrecherthums ergehen, die in größeren Städten angetroffen werden.†) Man kann sagen, das allgemeine Urtheil geht dahin, daß je größer eine Stadt ist, desto mehr sie wirthschaftlich und moralisch verkommene Existenzen beherbergt und desto zahlreichere Schlupfwinkel der Armuth, des Lasters und der Verbrecher sie enthält.††) Nun

*) Vergl. Beta, a. a. O., S. 119.

**) Vergl. Bücher, a. a. O., S. 5; Stolp, a. a. O., S. 6; Damaschke, a. a. O., S. 87,88; Cohn, a. a. O., S. 44.

***) Vergl. Verhandlungen der Berliner Architekten S. 4; ferner Reichardt, a. a. O., S. 3; Wolff, a. a. O., S. 8; Weber, a. a. O., S. 4, auch 22; Kurella, a. a. O., S. 45 und 48.

†) Vergl. besonders Hansen, Reichardt, Fuld, Philoppovich, Wehberg, Lieber („Wohnungselend" und „Gänge durch Jammer und Noth"); Schirmer, a. a. O. und „die Wohnungsverhältnisse der ärmsten Klassen in Frankfurt a. M.".

††) Eberstadt hält allerdings die im Gefolge der Thatsache des Anwachsens der Städte zu erblickenden Uebelstände nicht für etwas an sich Nothwendiges, durch die Natur Gegebenes, a. a. O., S. 55; dagegen Beta, a. a. O., S. 107.

gut. Wenn wir uns denn soviel auf unsere moderne Kultur zu gute thun, wenn wir die ernste Absicht haben, die sozial tiefer stehenden Klassen des Volkes auf das Niveau der „Gebildeten" der Nation zu heben — warum lassen wir alsdann eine Städtebildung geschehen, die alle unsere Mühe in erzieherischer Hinsicht zu nichte macht und die selbst für die „Gebildeten" zahlreiche Anreize und Versuchungen schafft, denen sie moralisch und wirthschaftlich zu widerstehen nicht immer die erforderliche Charakterstärke besitzen, wie die öfteren strafrechtlichen Verfolgungen von Angehörigen der gebildeten Stände beweisen? Warum lassen wir die Städte sich in's Ungemessene ausdehnen, wo wir doch wissen, daß gerade in dieser Zusammenpferchung immer neuer Menschenmassen auf beschränktem Raume alle jene Gefahren liegen, die wir allgemein als „soziale" bezeichnen? Kein Mensch bezweifelt, daß die großen Städte die Brutstätten der Sozialdemokratie sind und jenen vaterlandsfeindlichen, familienzerstörenden Geist großziehen, der die Heiligkeit von Recht und Gesetz verachtet und Thron und Altar für überlebte Dinge ansieht; aber trotz dieser Erkenntniß hat noch Niemand die Frage aufgeworfen: Wie *hindern* wir dieses Wachsthum der Städte? Erst in allerneuester Zeit hat man in Erwägung gezogen, ob man nicht durch Beschränkung der Freizügigkeit den Zuzug in die Großstädte verhindern soll. Aber die Städte wachsen doch nicht nur durch den Zuzug,*) sondern auch durch den Geburten-Ueberschuß, und dieser hat nach der jüngsten Volkszählung während der letzten 5 Jahre im ganzen Reiche 7,78 % betragen, in den Städten im Allgemeinen etwas weniger als auf dem Lande. Es kommt also nicht blos auf eine *Hinderung des Zuzugs* nach den Städten, sondern auch auf eine *Förderung des Abzugs aus* den Städten an. Die Frage muß mithin verallgemeinert werden**) und wir dürfen sonach nicht fragen: *wie und woher* beschaffen wir Land für die wachsende Bevölkerung der Städte?, sondern wir müssen die Frage so stellen: „*Wo* giebt es noch bebauungsfähigen Grund und Boden für die Ansiedelung der wachsenden Bevölkerung?" Und da lautet die Antwort: *Ueberall dort*, wo das Gemeindegebiet baulich noch nicht angemessen ausgenutzt ist. Die Frage läuft also nicht auf die *Erweiterung* der Großstädte, sondern vielmehr auf deren *Schließung* hinaus. Es kann nicht darauf ankommen, die Bevölkerung des Landes in einigen wenigen Orten zu großen, ja riesengroßen Gemeinden zusammenzuballen, sondern im Gegentheil die Massen über das ganze Staatsgebiet möglichst gleichmäßig zu vertheilen, und das ist nur ausführbar, wenn man den ferneren Zuzug nach den Großstädten nicht blos erschwert, sondern allmählig *unmöglich* macht dadurch, daß man *die Gebietserweiterung derselben* **verhindert.** Ist der Grund und Boden einer Stadt baulich vollkommen ausgenutzt, so verbietet sich der weitere Zuzug von selbst, und die durch die natürliche Vermehrung der Bevölkerung sich verdichtende Wohnweise nöthigt schließlich einen Theil der Einwohner zur Abwanderung. Den Strom dieser Abwanderung so zu lenken, daß die Muttergemeinde davon nicht Nachtheil, sondern Nutzen hat — *das* würde die Aufgabe der Gemeindepolitik sein. Es ist höchst charakteristisch, daß nur in alter Zeit und im Mittelalter Städtegründungen in Deutschland vorgekommen sind, während die neue Zeit trotz der riesigen Vermehrung der Bevölkerung und des dauernden Abzugs der Landbevölkerung in die Städte kaum einige wenige Dörfer zu Städten erhoben hat. Sollte man nicht hierin einen Fingerzeig erblicken und, die ländliche Abwanderung in eine große Zahl kleiner Bäche aufzulösen, statt sie zu den mächtigen Großstadtströmen anwachsen zu lassen, für eine Aufgabe der inneren Staatspolitik ansehen? *Zweifellos ist die Frage der Bevölkerungsvertheilung von maßgebendem Einflusse auf die Frage der Bodenbeschaffung für den Wohnungsbau*, und man wird deshalb in dieser Richtung zu praktischen Maßnahmen überzugehen nicht umhin können.***)

*) Vergl. Eberstadt, a. a. O., SS. 50 ff.
**) Verzl. Verhandl. Berliner Architekten S. 5.
***) Vergl. Walcker, a. a. O., SS. 6 ff.

Dagegen wird mit solchen Mitteln, wie sie der neueste dem preußischen Landtage vorgelegte Gesetzentwurf über die Zulässigkeit von Grundstücks-Umlegungen in Frankfurt a. M. enthält, nur einem Folgezustand zu Leibe gegangen, ohne daß man die Krankheit selbst heilt, noch ihren Sitz erkundet. Das Mittel ist auch deshalb nicht zu empfehlen, weil in einer Zeit, die schon von unten lebhaft am privaten Eigenthum und seinen Rechten rütteln läßt, es unvorsichtig erscheinen muß, auch noch von oben das feste Gefüge zu lockern, welches das Privateigenthum mit unserer ganzen staatlichen Ordnung verbindet.*) Außerdem aber ist es auch gefährlich, wenn der Staat eine Befugniß, die — wie die Landenteignung — ganz zweifellos nur ihm zusteht,**) besonders in ihren grundlegenden, vorbereitenden Stadien in die Gewalt der Gemeindeverwaltungen giebt, deren Zusammensetzung keine Gewähr dafür bietet, daß das Mittel immer mit voller Unparteilichkeit und Sachlichkeit angewendet werde. Wer das Vettern- und Cliquenwesen der Städte kennt, wird nicht wünschen dürfen, daß die ohnehin schon große Macht und Selbstständigkeit der Gemeinde-Verwaltungen noch weiter vermehrt werde. Endlich aber wird auch die „Umlegung" nur wieder dem Groß-Kapital und der Spekulation zum Vortheil dienen, denn da der Antrag auf Umlegung von den Inhabern der Mehrheit eines Komplexes gestellt werden kann, so ist Denen, die diese Mehrheit an sich zu bringen verstehen, die Möglichkeit geboten, unbequeme Nachbarn zu vergewaltigen und ihre wohlerworbenen Rechte zu zerbrechen.

Die Wohnungsbaufrage ist aber nicht nur eine Frage der Bodenbeschaffung, sondern auch der Geldbeschaffung, der Beschaffung des Baukredits, also eine Baukreditfrage. Hiervon nicht zu trennen ist die Bodenkreditfrage, denn von ihr ist die Vertheuerung oder Verbilligung des Grund und Bodens und damit der Häuser und der Wohnungen in denselben abhängig.

Der Bodenkredit stützt sich auf den Bodenwerth, und dieser setzt sich zusammen aus dem Ertragswerth und dem Werth der Lage.***) Auf dem Lande ist der letztere im Allgemeinen ein verhältnißmäßig geringer und die bestehenden nicht sehr erheblichen Unterschiede sind meist auf weitere oder kürzere Entfernungen von Verkehrswegen oder Verbrauchs-Centren zurückzuführen. In den Städten dagegen überwuchert der Werth der Lage in Folge des Zusammendrängens der Bevölkerung auf einen beschränkten Raum den Ertragswerth so vollständig, daß eigentlich nur der erstere noch in Betracht kommt.

Der Werth der Lage ist abhängig einerseits von der Kopfzahl der in einer Stadt lebenden Menschen, andererseits von dem Interesse, welches der Besitzer eines Grundstücks an der Lage desselben hat. Hierauf hat man nun die Behauptung gestützt, daß der Bodenbesitz, weil er mit dem Wachsthum der Bevölkerung an Werth zunehme,†) dem Besitzer unverdienter Maaßen einen Werthzuwachs zuführe,††) während andererseits der Bodenbesitz, in die Hände Weniger gegeben, ein Monopol bilde,†††) welches die Besitzer in ihrem Interesse zum Schaden der Nichtbesitzer von Grundstücken auszubeuten vermöchten.°) Den ersten Satz vom „unverdienten Werthzuwachs" hat man auch noch dahin erweitert, daß nicht nur die steigende Kopfzahl der Bewohnerschaft, sondern auch die Aufwendungen der Gemeinde dem Grundbesitz einen müheloſen Gewinn zuführten.°°)

*) Vergl. Eberstadt, a. a. O., S. 1: „Unsere wirthschaftlichen Gesetze sind auf Privatbesitz gegründet."

**) Selbst Damaschke, der Bodenreformer, nennt den Grundbesitz einen Theil des Staatsganzen (a. a. O., S. 88).

***) Vergl. Cohn, a. a. O., S. 28.

†) Vergl. Beta, a. a. O., S. 134.

††) Vergl. Damaschke, a. a. O., S. 60 und 69; Mahraun, a. a. O., S. 14; Eberstadt, a. a. O., S. 43; Mangold, a. a. O., S. 66; Wolff, a. a. O., S. 11.

†††) Vergl. Philippovich, a. a. O., S. 33; Hansen, a. a. O., S. 40; Mangold, a. a. O., S. 74; Kurella, a. a. O., S. 20.

°) Vergl. Kurella, a. a. O., S. 38.

°°) Vergl. Reichardt, a. a O, S. 2; Schriften d. Ver. f. Sozialpol. XXXIII, S. 42 und 57; Eberstadt, a. a. O., S. 42.

Alle diese Behauptungen haben das Merkwürdige an sich, daß sie Richtiges mit Falschem vermengen. Richtig ist, daß das Wachsthum der Bevölkerung den Werth des Grund und Bodens erhöht. Das hat er aber mit allen anderen Dingen gemein: je mehr Nachfrage, je höher der Preis. Das Wort „Werthzuwachs" ist der Forstwirthschaft entnommen und bedeutet dort die jährliche Zunahme der Stärken anstehender Hölzer. Auch das ist, wenn man so sagen will, ein „unverdienter," ein müheloser Werthzuwachs; ebenso ist das Wachsthum aller Frucht ein „unverdienter" Werthzuwachs, denn von da an, wo der Landmann das Korn in die Erde gelegt hat, bis dahin, wo er die reifen Ähren erntet, thut er absolut nichts, das Wachsen der Saat und der Körner zu befördern: er überläßt die Arbeit dem Himmel und dem Boden. Trotzdem ist es noch keinem Menschen eingefallen, von einem „unverdienten" Werthzuwachs beim Forst- oder Landmann zu sprechen. Auch daß Beide zuvor den Boden bearbeitet und die Saat bestellt und dadurch ein Anrecht auf die Ernte gewonnen haben, ändert nichts daran, daß der Werthzuwachs ein „unverdienter" ist; denn sie hatten dieselbe Arbeit geleistet, auch wenn nachmals die Ernte durch ein Unwetter oder dergl. vernichtet wurde. Deshalb macht sich auch der Landmann zunächst *für seine Arbeit* aus der Ernte bezahlt und erst, wenn dies geschehen ist, spricht er von einem „*Erntezuwachs*", den er als *Entschädigung für das Risiko* in Anspruch nimmt, welches er bei der Aussaat einging. Genau so verhält es sich auch beim Grundbesitzer. Auch er erhält in der Werthsteigerung seines Grundstückes nichts anderes als die Vergütung für das Risiko, welches er einging, als er sein baares Geld in das Grundstück hineinsteckte; ist es ein Hausgrundstück, so ist darin zugleich die Entschädigung für den allmäligen Verschleiß des Hauses inbegriffen.*) Wie der Werthzuwachs des Landmanns aus dem Zusammenwirken der Naturkräfte resultirt, so ergiebt sich der Werthzuwachs des Grundbesitzers und jedes anderen selbstständig Erwerbenden aus dem Zusammenwirken der Menschenkräfte. Auf dieser Wechselwirkung beruht aber der ganze Bestand der bürgerlichen Gesellschaft überhaupt, in der Einer für den Anderen da ist, und wo der Eine nicht sein könnte, wenn der andere nicht wäre. Der tüchtigste Arzt, der gewiegteste Bankier, der schneidigste Rechtsanwalt müßten mit ihren Künsten betteln gehen, wenn nicht andere da wären, die ihre Klientel ausmachten. Warum man den Grundbesitzer in eine Sonderstellung drängen und von ihm allein verlangen will, daß er nichts verdienen soll — das ist nicht erfindlich.

Richtig ist ferner, wenn gesagt wird, daß der Grundstücksbesitzer sein Anwesen in *seinem* Interesse auszunützen suche. Das ist sein gutes Recht und vom volkswirthschaftlichen Standpunkte aus sogar seine Pflicht — jeder Andere thut dasselbe mit seinem Pfunde auch. Daß der Grundbesitzer damit aber ein „Monopol" ausübe, ist völlig unverständlich. Die Klasse der Grundbesitzer ist doch keine in sich abgeschlossene Kaste, die Niemanden hineinläßt und alle Nichtgrundbesitzer gewaltsam vom Grundbesitz ausschließt. Im Gegentheil gehen tagtäglich Grundbesitzer in die Klasse der Nichtgrundbesitzenden über und umgedreht, und jedem Nichtgrundbesitzer steht es frei, Grundbesitzer zu werden, so oft und so viel er will. Bei einem solchen stetigen Wechsel der angeblich zum Monopol Berechtigten kann man doch nicht mehr von einem „Monopol" reden. Der Grundbesitzer kann wohl gewisse Vorzüge vor dem Nichtgrundbesitzer genießen; aber keinem der Letzteren ist es unbenommen, sich dieselben Vortheile zu verschaffen. Im Gegentheil würde sogar mancher Grundbesitzer froh sein, wenn er sich seines Grundbesitzes und der damit verbundenen Vortheile entäußern könnte, weil die auf der andern Seite damit verbundenen Nachtheile jene Vortheile überwiegen. Das Letztere ist auch hinreichend bekannt, sonst würden nicht so Viele, deren Mittel ihnen recht wohl den Besitz eines eigenen Hauses gestatten, gern darauf verzichten. Daß aber die thunlichste Ausnützung eines Grundstücks durch den Be-

*) Vergl. Kurella, a. a. O., S. 40; Hanauer, a. a. O., S. 3.

sitzer nachtheilig für die Nichthausbesitzer sei und das Hervorrufen der Wohnungsfrage mit verschulde, wird durch die Thatsachen widerlegt,*) denn selbst die Baugenossenschaften, soweit sie in größeren Städten operiren, haben den Wohnungstyp der Miethkaserne fruktifiziren müssen, und es steht heute trotz der Eberstadt'schen Untersuchungen, welche bekanntlich den Miethkasernenbau für die ganze Wohnungsfrage verantwortlich machen wollen,**) bei allen Kennern der Sache fest, daß der prinzipielle Kampf gegen das Miethwohnhaus Utopieen diene.***) Eberstadt selbst, der in scharfsinnigster Weise nachzuweisen sucht, daß der Werth eines Grundstücks durch die Art seiner Ausnützung bedingt werde,†) muß zugeben, daß die Zusammendrängung der Bewohner am dichtesten auf dem billigen Gelände der äußeren Bezirke sei und daß die Dichtigkeit der Bebauung nach außen zustatt abnehme.††) Damit ist bewiesen, daß nicht die Ausnützung des Grundstückes durch dichtes Wohnen den Werth desselben steigert. Im Gegentheil wird es das Bestreben der Hausbesitzer sein müssen, bei möglichst geringer Belegung des Hauses einen thunlichst hohen Ertrag zu erzielen; und die Thatsache, daß die Hausbesitzer bemüht sind, wo angängig, Geschäftslokale in ihre Häuser einzubauen und auf dem Hinterlande der Grundstücke Werkstätten, Fabrikräume u. s. w. zu errichten, beweist zur Genüge, daß ihnen nicht „ein dichtes Wohnen" als die wünschenswerthe Ausnützung ihrer Grundstücke erscheint, sondern eben eine andere Art der Benutzung. Eine solche spekulative Ausnützung wird man dem Hausbesitzer um so weniger verübeln dürfen, als er daraus die Mittel gewinnt, zu wesentlichen Verbesserungen der öffentlichen Einrichtungen beizutragen, ohne daß damit die übrige Steuerzahlerschaft belastet wird.

Endlich ist es auch richtig, daß die Aufwendungen der Gemeinde den Grundbesitz werthvoller machen können; aber einerseits muß doch der Grundbesitzer alle diese Aufwendungen theils in direkten Leistungen, theils indirekt mittels der Steuern mit bezahlen, und andererseits hat er von der Werthsteigerung des Grundstückes nur erst dann einen Nutzen, wenn er dasselbe verkauft. Solange er es selbst im Besitz behält, hat es für ihn keinen höheren Werth, als den, den er selbst dafür gezahlt hat. Selbst wenn der gesteigerte Werth in einem vermehrten Zinsertrage vorläufig zum Ausdruck kommen sollte, so wird man daraus allein noch nicht auf eine positive Werthvermehrung schließen dürfen, solange diese selbst nicht eskomptabel ist, weil der Zinsertrag auch eine rückläufige Bewegung nehmen kann und thatsächlich häufig nimmt.

So wenig sich hiernach gegen die Spekulation der einzelnen Grundstücksbesitzer wird sagen lassen,†††) selbst wenn dieselbe im einzelnen Falle einmal die gewöhnlichen Grenzen überschreiten sollte, so sehr muß man sich gegen jene Art der Spekulation wenden, wie sie von den Berufs-Spekulanten, insbesondere von den Terraingesellschaften betrieben wird. Diese Spekulation vertheuert in der That den Grund- und Bodenwerth in einer ganz unverhältnißmäßigen, man möchte fast sagen: unzulässigen Weise, und zwar gerade in dem Zeitpunkte, wo eine solche Vertheuerung dem Erbauer des Hauses am fühlbarsten ist und ihm weitere Opfer auferlegt. Wenn ein Hausbesitzer sein Haus nach 10- oder 20-jährigem Besitz mit einigen Tausend Mark Nutzen verkauft, so hat das schlimmsten Falls eine Miethssteigerung zur Folge; aber die einmal geschaffenen Wohnungen bleiben doch bestehen und ihre Vertheuerung ist zu über-

*) Vergl. Verhandlungen Berliner Architekten S. 20; Cohn, a. a. O., S. 35/7.

**) A. a. O., SS. 8, 12; auch Damaschke, a. a. O., S. 117; umgekehrt meint Miquel, „die Steigerung der Grundstückspreise dränge zur Vermehrung der Stockwerke", Schriften d. Ver. f. Sozialpol. XXXIII, S. 9.

***) Vergl Wolff, a. a. O., S. 24/5; Aufgaben von Gemeinde und Staat in der W. Fr., S. 41; Beck, die Wohnungsfrage 1899, S. 8.

†) Eberstadt, SS. 14, 16; s. a. Bücher, a. a. O., S. 14.

††) Ebendaselbst a. a. O., SS. 45, 49; dagegen Damaschke, a. a. O., S. 61.

†††) Vergl. Eberstadt, a. a. O., S. 13, „Die Spekulation ist erlaubt und nothwendig".

winden.*) Wenn aber ein Privatmann oder Bauunternehmer, der erst ein Haus errichten will, vor die Thatsache einer enormen Vertheuerung des Baulandes gestellt wird, so überlegt er es sich als reeller Mann zwei, drei Mal, ob er bei diesem Preise auch auf die Kosten kommt und ein Haus mit preiswerthen Wohnungen bauen kann; und in 5 unter 10 Fällen verzichtet er darauf, der Wohnungsbau unterbleibt und damit tritt — wenn viele solche Fälle zusammenkommen — schließlich eine Wohnungs-Knappheit ein.**) Die Terraingesellschaft oder der Berufsspekulant aber, die doch ihr Land verkaufen wollen, greifen auf unsolide Unternehmer und Strohmänner zurück und befördern damit lediglich den Bauschwindel und den Ruin des Bauhandwerks. Es soll hiermit keineswegs gesagt werden, daß alle Terraingesellschaften in dieser Weise operiren; das Eine aber steht fest, daß auch die bestgeleiteten Terraingesellschaften die Grund- und Bodenwerthe in einer das Bauen außerordentlich erschwerenden Weise vertheuern und zum Theil zu einer rein fiktiven Höhe hinaufschrauben.***) Wie außerordentlich diese Gesellschaften zur Vertheuerung des Grund und Bodens und damit des Bauens beitragen, möge man aus nachstehenden wenigen Ziffern, die neuesten Zeitungsberichten entnommen sind, ersehen. Es betrugen für das Rechnungsjahr 1899/1900

bei der	der Reingewinn	die Zuwendungen zu den Reserve-Fonds	die Gratifikat. an Direktion, Aufsichtsrath und Beamte	die Dividenden = %
1. Hannov. Immobil.-Gesellsch., Hannover	553,054,82	171,170,22	21,189,05	217,500 = 7½
2. Heilmann'sche Immobil.-A.-G., Münch.	1,727,273,—	86,364,—	104,258,—	627,000 = 10
3. Terrain-Gesellschaft Groß-Lichterfelde .	199,925,—	?	17,722,—	180,000 = 18
4. Bairische Terrain-A.-G., München . .	1,097,474,—	42,975,—	92,243,—	600,000 = 10
5. Leipziger Terrain-Gesellschaft . . .	27,720,75	8,886,05	3,046,80	15,000 = 12
6. Leipziger Immobil.-Gesellschaft . . .	324,794,70	?	38,195,42	270,000 = 9
7. Oberschles. Terrain-A.-G., Königshütte	186,304,—	41,089,—	16,376,—	120,000 = 8
8. Süddeutsche Immobil.-G., Mainz . .	341,203,—	17,060,—	17,515,—	374,745 = 8
9. Schlesische Immobil.-A.-G. . . .	523,584,—	60,000,—	34,195,—	414,000 = 11½

Diese 9 Gesellschaften allein haben mithin in einem Jahre den Grund und Boden um 4,981,333,27 Mark vertheuert, wobei noch die nicht unerheblichen Geschäftsunkosten, Abschreibungen u. s. w. abgerechnet sind. Dabei war das Jahr 1899/1900 für die Terraingesellschaften kein günstiges, da sich bereits die Stockungen im Baugewerbe bemerkbar machten, während im Vorjahre beispielsweise die Gesellschaften unter 3 und 8 eine Dividende von 25 bez. 20 % vertheilen konnten. Die kürzlich in Liquidation getretene Immobiliengesellschaft m. b. H. Rheinau beziffert den ihr bei der Liquidation noch zufallenden Gewinn auf 83 % ihres Stammkapitals, und man hat berechnet, daß der Mehrwerth, den die sämmtlichen Terraingesellschaften Deutschlands auf den Grund und Boden hervorrufen, jährlich etwa 160 Millionen Mark beträgt.

*) Vergl. Hasse, die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Leipzig, S. 18, „die allmälige Steigerung der Miethpreise in einer Großstadt ist an sich nichts Ungesundes"; sowie Hauauer, a. a. O., S. 2, „Miethsteigerungen dienen nur in seltenen Fällen zur Bereicherung der Besitzer".

**) Vergl. Schriften d. Ver. f. Sozialpol. XXXIII, S. 8; Eberstadt, a. a. O., S 89.

***) Vergl. Beta, a. a. O., S. 134; Adickes in „die Förderung des Arb.-Wohn.-W.", S. 27.

Ueber diese Seite der Wohnungsbaufrage habe ich bis jetzt vergeblich eine Erörterung in der Litteratur der Wohnungsfrage gesucht. Das ist aber nicht die einzige reformbedürftige Seite. Mit der Vertheuerung des Grund und Bodens selbst hängt unmittelbar zusammen die Vertheuerung des Grund-Kredits, wie er namentlich von den Hypotheken- und Grund-Kreditbanken bewirkt wird.

Die sämmtlichen 28 deutschen Hypotheken-Aktienbanken, die zusammen ein Aktienkapital von 368,780,440 Mark repräsentiren und Ende 1899 für 6,645 602,332 Mark Hypotheken gegenüber einem Pfandbriefstande von 6,322,273,778 Mark ausgeliehen hatten, machten im genannten Jahre einen Reingewinn von 35,396,201 Mark, d. s. 9,6% des Aktienkapitals. Sie hatten bis dahin 76,523,922 Mark in Reserven zurückgelegt und vertheilten trotzdem durchschnittlich jedes Jahr 7% Dividende. Rechnet man zu vorstehendem Reingewinn noch die Unkosten im Betrage von 8,784,120 Mark, so ergiebt sich eine Summe von rund 44 Millionen Mark, um die die deutschen Haus- und Grundbesitzer jährlich ihre Hypotheken zu hoch verzinsen müssen. Wie sehr auch der Weizen der Bodenkredit-Gesellschaften geblüht hat, beweist die Thatsache, daß für das Jahr 1900

die Mitteldeutsche Bodenkreditanstalt in Greiz	6½%	Dividende =	487,500	Mark
= Deutsche Grundkreditbank in Gotha	7%	= =	1,050,000	=
= Sächsische Bodenkreditanstalt in Dresden	7%	= =	?	
= Süddeutsche Bodenkreditbank in München	7½%	= =	1,800,000	=
= Bayrische Bodenkreditanstalt in München	7½%	= =	251,250	=
= Bank für Grundbesitz in Dresden	10%	= =	127,000	=
= Grundkreditbank in Königsberg	12%	= =	?	

Dabei gilt namentlich von den Hypothekenbanken dasselbe, was oben von den Terraingesellschaften gesagt wurde: sie begünstigen den Bauschwindel und die unsolide Spekulation.*)

Genau so wie beim Grundkredit verhält es sich auch beim Baukredit, der ebenfalls durch besonders hierfür ausgebildete Institute in der bedenklichsten Weise vertheuert wird. Die Düsseldorfer Baubank konnte für das Jahr 1899 eine Dividende von 7%, die Aktienbaugesellschaft Union, Berlin 9%, die Rheinische Baugesellschaft in Köln 6%, die Dresdner Baugesellschaft aber sogar 13% Dividende (und 82,645 Mark Tantieme an Direktion und Aufsichtsrath) vertheilen.

Auch die genossenschaftlichen Kredit-Institute stehen in dieser Beziehung nicht zurück. Die Kreditanstalt für Grundbesitz und Gewerbe in Dresden, e. G. m. b. H., konnte für das Jahr 1899 nach reichlichen Zuwendungen an die verschiedenen Reserve- und Dispositionsfonds noch immer eine Dividende von 15% zur Vertheilung bringen.

Daß bei einer derartigen enormen Vertheuerung des Boden- und Baukredits an eine Erstellung billiger Wohnungen nicht gedacht werden kann, bedarf keines Erweises.**) Aber die Thatsache mußte hier registrirt werden zum Beweise dafür, daß es nicht die Schuld der Hausbesitzer ist, wenn in der Wohnungsbaufrage Schwierigkeiten erwachsen, die ein preiswerthes Bauen und damit ein Erstellen preiswerther Wohnungen hindern.***)

Man hat nun dem ein Paroli zu biegen gesucht, indem man sog. „gemeinnützige" Bauunternehmungen gegründet hat, die sich mit einer niedrigen Verzinsung (3—4%) begnügen und dafür von Staat und Reich mit billigen Bau- und

*) Vergl. Beta, a. a. O., S. 127. „Die Hypothekenbanken saugen wie ein Schwamm die Kapitalien des Landes auf, um sie der Spekulation in die Hände zu spielen."

**) Vergl. Eberstadt, a. a. O., S. 99. „Die Bodenvertheuerung ist eine Vorbelastung, die von der nationalen Produktion (insbesondere der Wohnungen. D. V.) getragen werden muß."

***) Vergl. Beta, a. a. O., S. 108 „Bauschwindel und Grundstücksspekulation vertheuern die Wohnungen um 50%." Eberstadt, a. a. O., S. 104.

Hypothekengeldern, sowie sonstigen Vergünstigungen unterstützt werden.*) So hat der Preußische Staat 20 Millionen Mark votirt, die — soweit sie nicht für direkten staatlichen Wohnungsbau ausgegeben werden — solchen „gemeinnützigen" Baugesellschaften zu mäßigem Zins geliehen werden sollen. In gleicher Weise hat man in Bayern und Sachsen Staatsgelder flüssig gemacht und die Landesversicherungs-Anstalten haben ebenfalls bereits ca. 78 Millionen Mark zu demselben Zwecke hergegeben. Ohne an dieser Stelle in eine materielle Prüfung der Berechtigung und Zweckmäßigkeit dieser Zuwendungen einzutreten, sei hier nur darauf hingewiesen, daß alle diese Subventionen das Uebel nicht zu beseitigen vermögen, weil sie wie ein Tropfen auf einen heißen Stein wirken. Was will es besagen, wenn in solcher Weise jährlich 25—30 Millionen Mark Kapital zu 3 oder $3\frac{1}{2}\%$ auf den Markt geworfen werden, wenn der übrige städtische Hypothekenbedarf, der in Deutschland pro Jahr rund 2 Milliarden Mark**) beträgt, in so enorm theurer Weise gedeckt werden muß, wie oben nachgewiesen? Und was nützt es, wenn einer Anzahl kleiner Bauvereine und Baugesellschaften billiges Geld gegeben wird, während die großen Terrain- und Baubanken fortfahren dürfen, das übrige Bauland und Baugeld auf's Unerhörteste zu vertheuern? Man sucht nach dem Splitter im Auge des Grundbesitzers und erkennt nicht den Balken, an dem die Terrain-, Hypotheken- und Baubanken den Wohlstand des gesammten Volkes aufknüpfen; denn die zum Theil fiktiven Werthe, welche die Ersteren schaffen, eskomptiren alle drei als Gewinn für eine kleine Schaar Kapitalisten — in's Volk dringt davon Nichts hinab.

Nicht viel besser als mit der Baukreditfrage verhält es sich mit der Bauerlaubnißfrage, nur daß man hier in neuester Zeit bereits mehr zur Erkenntniß gekommen ist, wie sehr allzu rigorose Bauvorschriften das Bauen — insbesondere kleiner und billiger Wohnungen — erschweren.***)

Die Bauerlaubnißfrage hat es mit zweierlei zu thun: einmal mit dem Ort, wo ein Haus hingebaut werden soll — das ist eine Frage des Bebauungsplanes; und sodann mit der Art und Weise, wie das Gebäude aufzuführen ist das ist eine Frage der Bauordnung. In beiderlei Hinsicht kommen sowohl technische, als hygienische, ästhetische und soziale Gesichtspunkte in Frage, bei der Bauordnung außerdem auch noch ethische. Die verschiedenen Interessen, welche diese Gesichtspunkte erkennen lassen, gegen einander abzuwägen und in ein befriedigendes Verhältniß zu bringen, ist gewiß keine leichte Aufgabe der Gesetzgebung und Verwaltung. Es wird noch in Aller Erinnerung sein, wie besonders die hygienischen Gesichtspunkte lange Zeit in den Vordergrund geschoben wurden. Namentlich war es der „Verein für öffentliche Gesundheitspflege", der auf seinen alljährlichen Kongressen eine ziemlich prononcirte Stellung zur Wohnungsfrage einnahm und durch seine scharfen polizeilichen Anforderungen ein Maaß von Wohnungshygiene zu erreichen suchte, wie es ja vielleicht vom Standpunkte des Mediziners aus wünschenswerth erscheinen mag, mit den thatsächlichen Verhältnissen des praktischen Lebens aber nicht immer in Einklang zu bringen ist. Thatsache ist aber, daß das Vorgehen des „Vereins für öffentliche Gesundheitspflege" den Behörden Anlaß gab, sich näher mit der Angelegenheit zu befassen, und die im Großherzogthum Hessen, im Regierungsbezirk Düsseldorf und in Hamburg erlassenen gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Wohnungsbeaufsichtigung dürfen auf das Konto genannten Vereins gesetzt werden. In wieweit dieselben ihren Zweck erfüllen, wird im letzten Abschnitt mit erörtert werden; jedesfalls ist es bemerkens-

*) Schäffle und Lechler, die staatliche Wohnungsfürsorge, S. 23; „die Allgemeinheit und Gleichmäßigkeit (?) der Wohnungsreform, sowie die Nothwendigkeit der wohlfeilsten und einfachsten Beschaffung von Geldmitteln bedingen die leitende Mitwirkung des Staates".

**) Bleicken, a. a. O., S. 6, giebt die jährliche Zunahme der gesammten Hypotheken-Belastung in Deutschland auf 1 Milliarde an.

***) Vergl. Reichardt, a. a. O, S. 25; ferner Walcker, a. a. O., S. 23; Kamp, a. a. O., S. 21; die Wohnungsnoth in Charlottenburg, S. 9.

werth, daß im Februar d. J. nun auch das Königreich Bayern die Wohnungsaufsicht in allen Gemeinden zur Einführung gebracht hat. Unbezweifelbar aber ist, daß alle die ergangenen Bestimmungen die Erstellung der Wohnungen, und namentlich der kleinen, erschwert und vertheuert und die Lust, solche herzustellen, vermindert haben. Im Sinne einer Fortentwickelung der Wohnungsbaufrage haben sie also nicht gewirkt, abgesehen davon, daß sie — weil sich mit den bestehenden Wohnungen beschäftigend — nach unserer Erklärung der Wohnungsfrage (S. 24) in den Rahmen derselben überhaupt nicht hineingehören.

Nächst den hygienischen Anforderungen waren es dann namentlich die ästhetischen, die in manchen Stadtverwaltungen eifrige Befürworter fanden. Der Großstadtkitzel führte vielfach zu übertriebenen architektonischen Vorschriften, die für einzelne Parade- oder Geschäftsstraßen allenfalls eine gewisse Berechtigung haben mögen, in ihrer Anwendung auf die Allgemeinheit aber nicht nur schematisirend, sondern vor Allem das Bauen erschwerend und vertheuernd wirkten. Die Anlage der verkehrsärmsten Straßen in der Breite, die für belebte Geschäfts- und Verkehrsstraßen erforderlich ist,*) die mangelnde Unterscheidung zwischen Stadtinnerem und Vorstadt,**) die allzu starke Bevorzugung der offenen Bauweise,***) das Verbot von Keller- und Dachwohnungen, das Verlangen stylgerechter Façaden in reiner Steinarbeit u. v. a. m. — das alles mußte natürlich erheblich vertheuernd auf den Wohnungsbau wirken und namentlich den Privatleuten die Lust zum Bauen benehmen, denn sie konnten sich der Einsicht nicht verschließen, daß bei solchen Baubedingungen an die Herstellung preiswürdiger Wohnungen nicht zu denken sei.†) Der Wohnungsbau gerieth dabei immer mehr in die Hände des unsoliden Bauunternehmerthums, dem nicht nur die bautechnischen Kenntnisse und Erfahrungen abgehen, sondern vor Allem auch das richtige Gefühl für den Wohnungsbau. Leute, die selbst nicht in geordneten Familienverhältnissen leben, werden schwerlich zu beurtheilen vermögen, wie eine Familienwohnung, ein Familienheim beschaffen sein muß; ihnen kommt es lediglich auf Aeußerlichkeiten, auf ein vortheilhaftes Aussehen der Baulichkeiten an, das ihnen den baldigen Verkauf erleichtern hilft. Und gerade diese „Façadenbauerei" mit ihrem rückwärtigen Gewirr von Höfen, Schuppen, Winkeln, Gruben und Lichtschächten,††) — die wurde durch die neueren Bauordnungen begünstigt und großgezogen, denn die breiten Straßen erforderten natürlich — schon um die hohen Anliegerbeiträge zu den Straßenbau- und Kanalisationskosten aufbringen zu können — die Ausnützung des Baugrundes in der Höhe†††) und so ist allerdings bei uns die Miethkaserne, das vielstöckige Wohnhaus auch dort zur Einbürgerung gekommen, wo es an sich nicht nothwendig war: in den Vorstädten und Vororten, ja sogar auf dem platten Lande.°) Das aber hatte wiederum zur Folge, daß verhältnißmäßig mehr große, als kleine Wohnungen entstanden, weil es eben nicht im Interesse des Hausbesitzers liegt, sein Haus mit allzu viel Menschen dicht zu belegen.°°) Eberstadt hat deshalb nicht Unrecht, wenn er sagt (a. a. O., S. 95/7): Die öffentliche Gewalt habe sich in den Dienst der Spekulation gestellt und quasi ein „Monopol des Kasernenbaues" geschaffen. Nicht daß Miethkasernen überhaupt entstehen, ist zu verurtheilen, sondern daß sie ohne Noth und am unrechten Platze entstehen und damit allerdings bewirken, daß die Wohndichtigkeit in den Außenbezirken eine größere ist, als in den Innenbezirken,°°°) ab-

*) Vergl. Eberstadt, a. a. O., S. 5.
**) Vergl. Schriften d. Ver. f. Sozialpol. XXXIII, S. 68.
***) Vergl. Wohnungsverhältnisse der ärmsten Klassen in Frankfurt a. M., S. 39; ferner: die Wohnungsnoth in Charlottenburg, S. 16.
†) Vergl. Schäffle u. Lechler, Neue Beiträge, S. 14; vergl. auch das Dekret Nr. 3 an die Sächs. Stände v. 7./11. 1899, den Erlaß e. Baugesetzes f. d. Kgr. Sachsen betr., S. 44.
††) Vergl. Cohn, a. a. O., S. 7.
†††) Vergl. Eberstadt, a. a. O., S. 15.
°) Ebendaselbst S. 62 und 110.
°°) Ebendaselbst S. 62.
°°°) Ebendaselbst S. 49.

gesehen von der Langweiligkeit und Charakterlosigkeit der sich einförmig hinziehenden Kasernenreihen, deren lebloser und gedankenarmer Façadenschmuck nicht über die Hohlheit der modernen Wohnungs-Architektur hinwegzutäuschen vermag.

Im letzten Jahrzehnt hat man nun ganz besonders die sozialen Gesichtspunkte in den Vordergrund geschoben, allerdings in einer Weise, die mit den Grundsätzen einer wirklichen Sozialpolitik, d. h. einer Politik zur Wohlfahrt der gesammten bürgerlichen Gesellschaft geradezu im Widerspruch steht. War bis Anfang der 90er Jahre — mit wenig Ausnahmen — noch die Ansicht verbreitet, daß die Wohnungsfrage lediglich eine Arbeiterwohnungsfrage (s. d. Anmerkungen a. S. 47) sei, so brach sich von da ab zwar die Erkenntniß Bahn, daß diese Auffassung der Wohnungsfrage eine zu beschränkte sei und weiter ausgedehnt werde müsse. Noch immer aber drang man nicht tief genug in das Wesen der Wohnungsfrage, wie es Dr. Strauß so richtig gekennzeichnet hatte, ein, sondern man begnügte sich, die Wohnungsfrage als eine Wohnungsfrage der kleinen Leute, namentlich der minderbemittelten hinzustellen.*) Damit trat die Wohnungsbaufrage in eine ganz neue Phase; man betrachtete nur mehr noch den Kleinwohnungsbau als Aufgabe der Wohnungsreform, und damit begann eigentlich erst die Aera der Baugenossenschaften, die es ja sammt und sonders in ihren Statuten als ihren Zweck bezeichnen, kleine Wohnungen zu billigen Preisen und in hygienisch wie sozial einwandfreier Ausführung zu erstellen. Damit aber entfernen sie sich von den Zielen der Wohnungsfrage, die nicht blos die Wohnungsbedürfnisse einer oder einiger Bevölkerungsklassen im Auge haben darf, sondern diejenige der Bevölkerung des ganzen Landes. Dieser Gesichtspunkt ist den neueren Wohnungsbestrebungen vollständig verloren gegangen, obgleich gerade er der sozial wichtigste ist, denn er führt zu dem in jeder Beziehung empfehlenswerthen „untermischten Wohnen",**) während die heutigen Bestrebungen in der Wohnungsfrage lediglich das Erstellen von Kleinwohnungen im Auge haben, somit ein Abschichten derjenigen Bevölkerungsklassen, für welche kleine Wohnungen nur in Frage kommen können, von den übrigen Klassen der bürgerlichen Gesellschaft herbeiführen müssen. Das ist aber nicht ein „sozialer" Zweck, sondern im Gegentheil ein antisozialer, denn damit werden die „kleinen Leute" von den „Großen" geschieden, sie werden in besondere Kleinwohnungen, Kleinhäuser und Kleinhäuser-Viertel verwiesen und so geht der soziale Zusammenhang beider Gruppen verloren, die Gegensätze verschärfen sich und es entsteht der römisch-rechtliche Klassenstaat mit allem seinem äußerlichen Glanz, aber auch mit seiner inneren Hohlheit und Gebrechlichkeit, die den schließlichen Untergang unabwendbar machen.***)

Wenn man sich von einigen Seiten gegen das „Gemischtwohnen" ausgesprochen und vielmehr gerade ein Abschichten der Bevölkerung nach ihrem Bildungsgrade empfohlen hat, so ist man dabei immer von der Voraussetzung der „Miethkasernen" ausgegangen†) und hat Verhältnisse in's Auge gefaßt, wie sie Sudermann in seiner „Ehre" so eigenartig wiederspiegelt. Zwischen einer Miethkaserne, in der 30, 40 und noch mehr Parteien wohnen und einem bürgerlichen Miethwohnhaus für 4, 6 oder auch 8 Familien ist aber ein sehr be-

*) Vergl. Mangold, a. a. O., S. 1; Arbeiterfreund 1898, H. 3, S. 310.

**) Vergl Krokisius, a. a. O., S. 7; Ruprecht, a. a. O., S. 52; s. a. im „Reichsboten" v. 8./8. u. 28./10. 1900.

***) Vergl. v. Bodelschwingh, a. a. O., S. 8. „Diese Häuser (der Wohnungsgesellschaften) haben den Nachtheil, daß eine ganz bestimmte Klasse von Menschen, ohne Vermischung mit anderen Berufsarten, hier kastenartig zusammengepfercht wird. Die Individualität wird durch diese Art von Kolonien geschädigt, die Sittlichkeit gefährdet, und ich muß sagen, wenn das Ansiedelungsgesetz von 1876 dahin abgeändert würde, daß es die Errichtung von Kolonien gerade dieser Art begünstigte, so würde ich das für keinen Gewinn halten. Diese ganze Praxis beruht auf einem wirthschaftlichen Irrthum."

†) Vergl. Faucher in „Vierteljahrsschrift f. Volkswirthschaft", IV. Jahrg., Bd. 3, S. 109; ferner Schriften d. Ver. f. Sozialpol., Bd. XXXIII, S. 44/45; Aufgaben von Gemeinde und Staat, S. 42.

deutender Unterschied, auf den wir noch später ausführlich zu sprechen kommen. Hier mag nur einfach auf die Vergangenheit hingewiesen werden, welche uns lehrt, daß gerade diese Bürgerhäuser mit ihrem Gemisch von selbstständigen Gewerbetreibenden, Beamten, Arbeitern, Gewerbsgehülfen und Dienstboten in der Volkserziehung von unschätzbarem Werthe gewesen sind, während der heutigen Miethkaserne dieser ethische Einfluß allerdings völlig mangelt. Das beweist aber nur, daß nicht das Prinzip des Gemischtwohnens ein falsches ist, sondern nur die Art und Weise, wie es heutzutage angewendet wird, bei der eben der erzieherische Einfluß des „Hausherrn" verloren geht. Das Haus mit der Simultanschule zu vergleichen, in der auch die Gegensätze sich nur verschärfen,*) halte ich für abgeschmackt, denn bei dieser handelt es sich um religiöse Grundsätze, die man doch nicht wie einen Rock wechselt, während es beim Bürgerhause auf kulturelle Vorbilder ankommt, mit denen die weniger Kultivirten zum Selbsterklimmen einer höheren Kulturstufe angeregt werden.

Man hat nicht mit Unrecht die Wohnungs- (will sagen: Wohnungsbau-) Frage eine „Frage des Städtebaues" genannt,**) aber immer nur in dem Sinne, daß den Gemeinde-Verwaltungen die Pflicht obliege, den Wohnungsbau zu reglementiren und dafür Sorge zu tragen, daß „sozial gute und billige" Wohnungen für die Arbeiter und kleinen Leute entstehen. Damit drückt man die Wohnungsbaufrage zu einer reinen Verwaltungsfrage***) herab und erkennt nur eine Arbeiterwohnungsfrage†) an. Beides ist irrig, denn das Eine müßte zum Schematismus, das Andere zur sozialen Abschichtung der Arbeiter (in Arbeiterhäuser und Arbeiterviertel) führen; weder dieses noch jenes ist wünschenswerth.††) Vielmehr ist die Wohnungsbaufrage eine volkswirthschaftliche und eine Kulturfrage.†††) Auf den Städtebau bezogen, heißt das, daß die Wohnungsbaufrage der wirthschaftlichen Entwickelung der Städte und ihrer Bewohner zu folgen (nicht ihr voraus zu eilen)°) und sich der kulturellen Bewegung der letzteren anzupassen hat. Jenes ist das fortschrittliche, dieses das konservative Element des Städtebaues, aus deren glücklicher Vermengung der eigenartige Reiz der Städtebilder hervorgeht. Daraus ergiebt sich einerseits die natürliche Beschränkung des Städtebaues, der die Verkehrszustände nach dem Grundsatze: „Zeit ist Geld" nicht außer Verhältniß zu den sonstigen Annehmlichkeiten und Vortheilen des Stadtlebens setzen darf; andererseits die pietätvolle Achtung vor den Zeugen vergangener Zeiten, die nicht im schematischen Anhäufen steinerner Würfel die Aufgabe des Städtebaues erblickt, sondern in der sachgemäßen Ausnutzung des Bestehenden entsprechend dem Kulturzustande der einzelnen Bevölkerungsschichten, unter denen es immer solche geben wird, deren „kulturelles Niveau" mehr oder weniger dem vergangener Zeiten entspricht. Die überhastete Beseitigung sogar oft werthvoller Kulturdenkmäler mit

*) Arbeiterwohl, 1897, S. 42.

**) Vergl. Schäffle u. Lechler, Neue Beiträge, S. 25; ferner: Aufgaben von Gemeinde und Staat, S. 17; Cohn, a. a. O., S. 10.

***) Vergl. Verhandlungen Berliner Architekten, S. 17; Hansen, a. a. O., S. 37; Mahraun, a. a. O., S. 10; Eberstadt, a. a. O., S. 58; Cohn, a. a. O., S. 66.

†) Vergl Lange, a. a. O., S. 4; Mahraun, a. a. O., S. 6; Mangold, a. a. O., S. 1; Weber, a. a. O., S. 15 und 20; dem gegenüber Kurella, a. a. O., S. 19.

††) Der preußische Kriegsminister v Goßler äußerte sich einer Arbeiterdeputation gegenüber dahin, daß ihm der Wunsch der Arbeiter sehr berechtigt erscheine, in keiner für sich abgeschlossenen Arbeiterstadt wohnen zu wollen, um sich die Möglichkeit des Verkehrs mit anderen Bevölkerungsschichten zu wahren, wodurch allein ihnen die Gelegenheit zu geistiger Anregung und Fortbildung gegeben werden könne, und sie in der Lage wären, ihre Kinder gegebenen Falls in bessere Schulen zu schicken (Anz. f. d. Havelland v. 3./4. 1901).

†††) Vergl. Singer, a. a. O., S. 53 und 68; Verhandlungen Berliner Architekten, S. 5; s. a. Bücher, a. a. O., S. 9; „Heute ist eine Stadt nicht mehr ein abgeschlossenes wirthschaftliches Ganzes, sondern ein dienendes Glied in dem größeren Ganzen der Volkswirthschaft; auch Ruprecht, a. a. O., S. 1.

°) Vergl. Eberstadt, a. a. O, S. 52/53.

zahlreichen kleinen Wohnungen hat vielerorts die „Wohnungsfrage“ erst entstehen lassen. Namentlich aber hat sie sehr häufig der Umbau oft noch gar nicht so alter Häuser zu Geschäftszwecken erzeugt, der vom Standpunkte einer gerechten Gemeindepolitik unbedingt einer Beschränkung bedarf. Keineswegs soll derjenige, der an Stelle zahlreicher Wohnungen ein großes Waarenhaus errichten will, daran gehindert werden. Aber die Gemeindeverwaltungen müssen sich immer gegenwärtig halten, daß die Gemeinde in erster Linie eine Wohngemeinschaft*) ist, die die wirthschaftliche Wohlfahrt aller ihrer Glieder fördern soll, nicht aber die Expansionslust eines Einzelnen auf Kosten der Anderen zu unterstützen hat. Die Förderung der wirthschaftlichen Wohlfahrt der Gemeindeglieder besteht u. A. auch darin, daß die Gemeinden ihnen die einmal gewonnenen Wohnsitze thunlichst zu erhalten suchen, wogegen es ein Irrthum ist, wenn in den „Aufgaben von Gemeinde und Staat“ (S. 17) der Satz aufgestellt wird: Die Städte hätten in erster Linie den Zweck, der Bevölkerung Wohnung (auch Nahrung und Kleidung werden genannt. D. V.) zu verschaffen. Dafür fehlt es an jedem verpflichtenden Rechtsgrund. Nur die Wohnung zu erhalten, ist Pflicht einer Wohngemeinschaft, und dem wirken die Waarenhausbauten entgegen. Durch die äquivalentlose Gestattung der Ausbreitung geschäftlicher Unternehmungen über ganze Häuser im Innern der Städte werden wohnungsarme City's geschaffen, welche zahlreiche Angestellte und Arbeiter dieser Geschäfte nöthigen, in den Vorstädten und Vororten Wohnung zu nehmen. Wird auch der dadurch bedingte Aufwand an Fahrgeld bestenfalls durch die billigeren Miethen an diesen Plätzen ausgeglichen, so bleibt doch immer der beträchtliche Zeitverlust bestehen, der durch die tägliche Ueberwindung der Entfernungen den Betheiligten entsteht und namentlich in Arbeiterkreisen häufig zur Entsagung auf das gemeinsame Mittagsmahl, damit aber zur Lockerung des Familienlebens beiträgt. Die Leute würden lieber in höher gelegenen Stockwerken wohnen, wenn sie dafür im Innern der Stadt bleiben könnten.**) Deshalb wäre zu erwägen, ob es nicht recht und billig sei, wenn man den Unternehmern von Waarenhäusern und dergl. zur Pflicht machte, an Stelle der zu beseitigenden Wohnungen andere gleichartige in thunlichster Nähe der bisherigen zu beschaffen. Dazu werden die Gemeindeverwaltungen um so eher berechtigt sein, als der, dem die geschäftliche Ausnutzung eines ganzen Hauses gestattet wird, damit seinen Nachbarn gegenüber, die nur im Erdgeschoß Läden eingerichtet haben, nicht nur einen bedeutenden Vorsprung erlangt,***) sondern sie auch mittels der Aufsaugung kleiner Geschäfte durch seinen Großbetrieb insofern schädigt, als damit die Nachfrage nach kleineren Geschäftslokalen verringert wird und somit die Häuser im Werthe sinken. Allerdings wird man auch hierbei nicht Unmögliches verlangen dürfen und namentlich für solche Geschäftshäuser unter gewissen Kautelen mehr Stockwerke und Dachausbau gestatten müssen, damit diese oberen Geschosse zu Familienwohnungen eingerichtet werden können.

Der Einwand der Feuergefährlichkeit solcher Wohnungen wird dadurch hinfällig, daß nicht nur in den sog. Himmelskratzern, wie sie in Amerika üblich sind, eine solche Benutzung der oberen Stockwerke praktisch durchgeführt ist, sondern, daß es auch bei uns jetzt schon zahlreiche Häuser giebt, deren unterste 2, 3 Stockwerke als Geschäftslokale benutzt werden, während darüber Wohnungen liegen, ohne daß man letztere für besonders gefährdet hält.

Es führt das auf die vielumstrittene Frage der Gestattung von Dachwohnungen und Kellerwohnungen, bezügl. deren die Hygieniker fast einstimmig die Ansicht vertreten, daß dieselben der Gesundheit abträglich seien. Spricht doch Wehberg†) den Dachwohnungen sogar „Mangel an Licht“ zu. Das Letztere

*) Vergl. Kurella, a. a. O., S. 48.
**) Vergl. Cohn, a. a. O., S. 26; Schriften d. Vereins f. Sozialpol., Bd. XXXIII, S. 44.
***) Vergl. Damaschke, a. a. O., S. 55.
†) A. a. O., S. 7.

ist einfach damit zu widerlegen, daß Schneider, Stickerinnen, Näherinnen, Ciselenre, Bildschnitzer u. s. w. mit Vorliebe Dachwohnungen gerade des guten Lichtes wegen aufsuchen und daß aus gleichem Grunde Photographen, Künstler u. s. w. ihre Ateliers ebenfalls zumeist „unter dem Dache" einbauen lassen. Aber auch die sonstigen Bedenken gegen Dach- und Kellerwohnungen lassen sich leicht widerlegen mit dem abermaligen Hinweis auf frühere Zeiten, in denen dieselben anstandslos bestanden haben, die Menschen aber deshalb nicht kränker oder geneigter zu Krankheiten gewesen sind, als heute. Im Gegentheil webt sich um Dachstübchen und Dachfenster eine vielstimmige Poesie als Beweis der Beliebtheit, deren sich die Dachwohnungen gerade bei den „kleinen Leuten" zu erfreuen hatten; und mit Recht, denn diese ohne viel Kosten herzustellenden Quartiere gestatteten auch den Minderbemittelten eine Viel- und Weiträumigkeit in der Benutzung, die man bei unseren modernen, hygienisch so sehr gerühmten kleinen Wohnungen vielfach in peinlichster Weise vermißt*) Kellerwohnungen aber sind namentlich ihrer Wärme wegen bei Unbemittelten sehr geschätzt, was für Leute, die tagsüber außer dem Hause sind und Abends nicht erst noch Zeit und Geld auf vieles Feuern verwenden mögen, von nicht zu unterschätzendem Werthe ist. Es kommt bei Dach- wie bei Kellerwohnungen immer darauf an, wie dieselben angelegt sind und wie sie benutzt werden.**) Und so wird auch hierbei die Baupolizeibehörde individualisiren müssen und nicht schlechtweg Dach- und Kellerwohnungen wegdekretiren dürfen,***) wie andererseits es wieder im Interesse des Hauseigenthümers liegt, solche Wohnungen nur an Leute zu vermiethen, die sie auch angemessen zu benutzen wissen. Eine Familie mit vielen kleinen Kindern wird man ebenso wenig unterm Dach wie im Keller wohnen lassen — das verbietet dem Hauseigenthümer schon sein eigener Vortheil.

Das Individualisiren ist aber nicht blos bei Dach- und Kellerwohnungen von Nöthen, sondern bei allen Wohnungen, und gerade das ist's, was unsere Baugesetze, Bauordnungen und Baupolizeibehörden vielfach vermissen lassen — es wird zu viel nach der Schablone gearbeitet. In dieser Beziehung ist dem neuen sächsischen Baugesetze vom 1. Juli 1900 nachzurühmen, daß es andere Bahnen einschlägt und endlich der Individualität zu ihrem Rechte verhilft — oft freilich auch allzusehr, denn es hat sogar darauf verzichtet, gewisse fachtechnische Normalien in seine zwingenden Bestimmungen aufzunehmen, obschon von fachmännischer Seite dieser Mangel bei den Landtags-Verhandlungen über das Gesetz gerügt wurde. Jedesfalls ist aber dem individuellen, dem persönlichen Bauen durch das sächsische Baugesetz eine Gasse gebrochen worden, die hoffentlich in den Baugesetzen anderer Staaten ihre Fortsetzung findet. —

Der dritte Theil der Wohnungsfrage, die Miethfrage,†) ist der am intensivsten soziale Theil. Die Wohnungsbaufrage verliert da viel von ihrer sozialen Bedeutung, wo es sich um Eigenwohnhäuser handelt; dort bleiben dann nur die nachbarrechtlichen und allgemeinrechtlichen Gesichtspunkte bestehen, während die privatrechtlichen in der Regel in den Verhältnissen des Bauherrn selbst ihre Lösung finden. Die Miethfrage dagegen ist in allen ihren Theilen von sozialer Bedeutung, denn sie schafft nicht nur allgemein- und nachbarrechtliche Beziehungen, sondern auch in ihrem privatrechtlichen Theile entstehen Verhältnisse, die von

---

*) Vergl. Schirmer, a. a. O., S. 11.

**) Dies mußte auch Leg.-Rath v. Nostitz in seinen Vorträgen über „die städtische Wohnungsfrage" in der Dresdner Gehestiftung zugeben.

***) So tritt nach einer Mittheilung des Hannov. Courier v. 15./2. 1901 gegenwärtig in Rendsburg ein Wohnungsmangel hervor, weil dort die unter den früheren Festungsgesetzen entstandenen Wohnungen z. Thl. geschlossen werden, z. Thl. in der Benutzung eine Beschränkung erfahren sollen.

†) Daß die Wohnungsfrage auch „Miethfrage" ist, habe ich nur von Mangold in „Ein Reichswohnungsgesetz" (S. 9/10) anerkannt gefunden.

sozialen Gesichtspunkten betrachtet werden müssen. Es sei in letzterer Beziehung nur an die Bestimmungen des B. G.-B. erinnert, die als „zwingendes Recht" in unserem Miethrecht bekannt sind.

Die Miethfrage hat es zu thun 1. mit der sozialen Stellung des Miethenden und der hierauf sich gründenden wirthschaftlichen Kapazität desselben; 2. mit den örtlichen Lebens-Bedingungen, die man in Bezug auf das Miethwohnen kurzweg die „Wohnsitte" nennen kann; und 3. mit den Beziehungen, in die der Miether durch den Miethvertrag zum Vermiether sowohl, als zu den sonstigen Hausbewohnern tritt. Es leuchtet ein, daß der Miether in allen 3 Beziehungen ein weit lebhafteres direktes Interesse an diesem Theil der Wohnfrage hat, als an der ihn nur indirekt berührenden Wohnungs*baufrage*) und wenn Krokisius**) schon je nach den verschiedenen Verhältnissen der *arbeitenden* Klassen verschiedene „Lösungen" der Wohnungsfrage fordert, um wie viel schwieriger gestaltet sich die Aufgabe, wenn man die Wohnungsfrage nicht nur als *Arbeiter*wohnungsfrage auffaßt, sondern im Strauß'schen Sinne als eine Frage, die die *Bevölkerung eines ganzen Landes* angeht! Eins aber wird man immer festhalten müssen: Die „Miethfrage" kann es nur mit solchen Bevölkerungsschichten zu thun haben, *die thatsächlich im Stande sind, überhaupt eine Wohnung zu miethen*. Die Miethfrage, ergo auch die Wohnungsfrage, scheidet also von vornherein alle Personen aus, die *nicht* in der Lage sind, aus eigener Kraft eine Wohnung bezahlen zu können.***) Es kommt zunächst nicht darauf an, wieviel Jemand für eine Wohnung ausgeben kann, sondern ob er überhaupt eine Wohnung selbstständig zu bestreiten vermag. Es kommen mithin nicht in Betracht: die Obdachlosen, die notorisch Armen, die durch Krankheit, Unglücksfälle, Arbeits- und Stellenlosigkeit oder aus sonst welchen Gründen vorübergehend Zahlungsunfähigen, endlich Entmündigte, Geistesschwache, Siechen u. s. w. *Für alle diese Personen hat die Wohlthätigkeit die Wohnungsfürsorge zu übernehmen*, sei es, daß die organisirte Armenpflege sich ihrer annimmt oder, daß die Privatwohlthätigkeit für sie eintritt oder endlich, daß unterstützungspflichtige Verwandte zeitweilig für die Wohnung und deren Bezahlung zu sorgen haben. Damit fällt das sogenannte Wohnungs*elend*, welches man gewöhnlich in die Wohnungsfrage einbezieht, aus den Erörterungen derselben heraus, denn sie sind weder ein Gegenstand der Wohnungsbaufrage, noch der Miethfrage. Das Wohnungs*elend* ist eine Sache der Armenpflege†) oder der privaten Mildthätigkeit, und wenn sich Schilderungen, wie die von Lieber, Schirmer, Weber und Anderen darin gefallen, dem Wohnungselend die Hartherzigkeit der Hauseigenthümer gegenüberzustellen, die von Armen, Kranken und Arbeitsunfähigen die Miethe für „die Löcher" fordern, so beweist das nur, daß die Herren Verfasser sich absolut nicht klar sind, an *wen* sie ihre Vorwürfe zu richten haben: sie gehören der öffentlichen Armenpflege und der privaten Mildthätigkeit, die beide dem wahren Elend und der Noth zu wenig nachzugehen verstehen und vielfach Leute unterstützen, die zwar eine recht jämmerliche Miene aufzustecken und einen großen Nothstand zu heucheln wissen, die aber durchaus nicht immer so arbeitsunfähig und bedürftig sind, um öffentlich oder privater Weise unterstützt werden zu müssen. Es giebt solche „Arme", die es sich bei den von allen Seiten fließenden Unterstützungen recht wohl sein lassen und sogar Baargeld sparen, ja, die ihre Wohnung absichtlich vernachlässigen, um bei den inspizirenden Personen den Eindruck größter Kläglichkeit hervorzurufen.

---

*) Vergl. Verhandl. Berliner Architekten, S. 17.
**) A. a. O., S. 6.
***) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 2.
†) In der Rixdorfer Wohnungskommission erklärte der Magistratsvertreter mit Recht: „überhaupt werde die Stadt jetzt die Unterbringung der Wohnungslosen *als einen Akt der Armenpflege* behandeln"; und trotzdem ein Sozialdemokrat dagegen sprach, blieb der Magistratsvertreter dabei, daß die Stadt den Obdachlosen gegenüber *als Armenverband* aufzutreten habe („Vorwärts" v. 25./3. 1901).

Zwischen Armuth und schlechtem Wohnen besteht, wie Mangold ganz richtig sagt,*) die allerengste Verbindung. Erkennt man dies aber an, so muß man für dieses „schlechte Wohnen" auch Diejenigen verantwortlich machen, die der Armuth das Leben erträglich zu machen berufen sind; nicht aber die Hauseigenthümer, die doch nicht ex officio das Amt eines Armenpflegers oder einer Stiftsdame bekleiden, sondern die zu ihren Miethern in einem rein geschäftlichen Verhältniß stehen.**) So wenig man — obgleich die Nahrung doch noch wichtiger ist als die Wohnung***) — vom Fleischer oder Bäcker fordern darf, daß sie ihre Waare den Armen gratis oder zu billigerem Preise abgeben, als ihren anderen Kunden, so wenig darf man vom Hauseigenthümer verlangen, daß er die Wohnungen seines Hauses den Armen umsonst oder gegen nur geringes Entgelt überlasse. Sollte diese Ansicht durchgreifen, so würde sehr bald überhaupt Niemand mehr arbeiten wollen: Bäcker, Fleischer, Hauseigenthümer u. s. w. müßten ja die Faullenzer erhalten. Eine Wohnnoth im Sinne des „Wohnens der Armen" wird es solange geben, als es eben Arme giebt;†) die Armuth zu beseitigen, kann aber nicht Aufgabe der Hauseigenthümer sein, und so darf man ihnen auch nicht die Beseitigung des schlechten Wohnens zumuthen. Und doch ist es immer noch besser, schlecht zu wohnen, als gar keine Wohnung zu haben, und es sollte vielmehr anerkannt werden, wenn Jemand aus eigener Kraft eine — wenn auch unzulängliche — Wohnung behauptet, statt sich mit Hülfe von Almosen eine bessere Wohnung zu verschaffen,††) die im Uebrigen seine Bedürftigkeit nicht zu verdecken vermag. Ist doch die Wohnnoth sehr häufig nichts anderes als eine Bettennoth.†††) Hier wächst sich somit die Wohnungsfrage zu einer einfachen Armenunterstützungsfrage aus, die zu erörtern, außerhalb des Bereiches dieser Arbeit liegt.

Nun kann es allerdings eine solche Wohnnoth auch in Kreisen geben, die nicht zu den vorgenannten Kategorien gehören, sondern deren wirthschaftliche und soziale Position ihnen das selbstständige Eingehen eines Miethverhältnisses recht wohl gestattet. In der weitaus größten Zahl dieser Fälle wird man aber wahrnehmen können, daß entweder der Mann oder die Frau — meist die letztere — es an der nöthigen Wirthschaftlichkeit, Ordnung und Sauberkeit fehlen lassen.°) Hier aber kann nur das gute Beispiel Wandel schaffen, und das wird am ehesten nicht da geschehen können, wo eine größere Zahl gleichartiger Elemente zusammenwohnt, die sich gegenseitig nicht sonderlich zu „geniren" brauchen, sondern wo einerseits eine bestimmte, wenn auch nicht gerade „militärisch" strenge Hausordnung gewisse Pflichten auferlegt, andererseits die Ordnung und Nettigkeit der Wohnungen anderer Hausgenossen das Scham- und Ehrgefühl auch der minder wirthschaftlichen Elemente weckt und rege hält. Die Hausordnung in einem bürgerlichen Wohnhause ist um deswillen von so großer erzieherischer Wirkung, weil sie den Betheiligten zum Bewußtsein bringt, daß sie in ihrem Interesse erlassen ist, nicht nur in dem des Hausherrn, während die Hausordnungen in den Häusern der Baugenossenschaften mehr aus Furcht vor den Folgen ihrer Nichtbeachtung inne gehalten werden; ihre erzieherische Wirkung erlischt meist mit dem Auszuge aus solchen Häusern, der oft eben dieser militärischen Hausordnungen wegen erfolgt. —

*) A. a. O., S. 15; ferner: Ein Reichswohnungsgesetz, S. 3, „viele Kreise der Bevölkerung sind überhaupt zu arm, um „gut" wohnen zu können," und ebendaselbst, S. 15.

**) Vergl. Engels, a. a. O., S. 14; s. auch die Anmerkung zu Nr. 95, Tab. I.

***) Vergl. Kaup, a. a. O., S. 5; auch Trüdinger, a. a. O., S. 17, „der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses geht vor die Sorge für Nahrung und Kleidung"; Schäffle u. Lechler, Neue Beiträge, S. 4; Mangold, a. a. O., S. 59.

†) Vergl. Mangold, a. a O., S. 63, sowie die Bemerkung zu Nr. 89 in Tab. I.

††) Vergl. Kaup, a. a. O., S. 23.

†††) Vergl. Schirmer, a. a. O., S. 49; Beck, die Wohnungsfrage 1898.

°) Vergl. Mangold, a. a. O., S. 45: „Am schlechtesten sieht es gemeinhin nicht da aus, wo die Wohnung am schlechtesten, sondern, wo die Frau träge und schmutzig oder der Mann trunksüchtig ist."

Um beurtheilen zu können, welchen Einfluß die soziale Stellung und wirthschaftliche Kapazität der Miether auf das Miethverhältniß hat, muß man sich zunächst klar machen, welche Bevölkerungsschichten auf ein Miethwohnen angewiesen sind. Das werden in erster Linie alle jene Personen sein, deren Erwerbsverhältnisse eine dauernde Niederlassung an einem Platze nicht zulassen, weil dieselben jederzeit sich ändern können. Dahin wird man zunächst alle in Abhängigkeit von Anderen oder von Behörden stehenden Personen rechnen müssen, soweit nicht besondere Umstände einen solchen Wechsel in der Erwerbsthätigkeit ausschließen; also Arbeiter*) (vielleicht mit Ausnahme von Berg-, Hütten-, Waldarbeitern und ähnlichen, die durch die lokale Art und Weise ihrer Beschäftigung mehr an die Scholle gebunden sind und deshalb u. U. ein Interesse an ständiger Wohnung gewinnen können), ferner Angestellte von Privatunternehmungen, soweit es sich nicht um sog. Lebensstellungen handelt, Beamte, sofern sie der Versetzung unterliegen. Damit ist aber das Kontingent der auf Miethwohnungen Angewiesenen keineswegs erschöpft. Man wird auch aus den Kreisen der selbstständig Erwerbenden alle Diejenigen hierher rechnen müssen, deren gewerbliche Thätigkeit selbst entweder einen öfteren Wechsel des Aufenthaltes nöthig macht (Agenturen, Kommissionsgeschäfte, Schaustellungen), oder noch nicht jene Stetigkeit erlangt hat, die eine dauernde Ansiedelung wünschenswerth erscheinen läßt, (junge Anfänger in allen Gewerben, angehende Künstler, Gelehrte, Rechtsanwälte, Aerzte). Endlich wird man hierher auch die Zahl Derer rechnen müssen, die — der materiellen Sorgen des Lebens ledig — der wechselnden Genüsse halber ihren Aufenthalt bald hier, bald da nehmen, oder die — zwar dauernd an einem Orte aufhältlich — sich nicht die Last eines eigenen Besitzthums aufladen wollen. Aus dieser Aufzählung wird ersichtlich, daß es Bevölkerungsschichten der verschiedensten sozialen Stellung sind, welche auf Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses zählen, und daß es daher nicht angängig ist, die Wohnungsfrage, recte Miethsfrage nur im Sinne einer oder einiger dieser sozialen Schichten anzufassen. Andererseits wird man hiernach zugeben müssen, daß weite Kreise unserer heutigen Bevölkerung nicht darauf angewiesen sind, zur Miethe zu wohnen, und wenn dennoch Schmoller**) berechnet, daß 90—96% aller Familien in kurzen Kündigungsterminen zur Miethe wohnen, so kann man das nur für ein nationales Unglück halten. Thatsache ist, daß von $6\frac{1}{2}$ Millionen selbstständigen Männern, die Anspruch auf Bodenbesitz hätten, 4 Millionen nicht zur Land- und Forstwirthschaft gehören, und hiervon nur rund 1 Million Hauseigenthümer sind.***) Würde hiervon nur der 6. Theil zur Ansässigkeit gelangen, so bedeutete das einen Häuser-Zuwachs von $\frac{1}{2}$ Million Stück. Damit würde allerdings die Wohnungsfrage auch nicht „gelöst", aber doch ein gut Theil weiter gebracht sein, denn selbst wenn diese 500 000 neuen Besitzer sich nur kleine Häuser mit 3, 4 Wohnungen bauten, so würden dadurch doch $1\frac{1}{2}$—2 Millionen Familien untergebracht werden können. Jedenfalls giebt dies einen Fingerzeig, nach welcher Seite hin die Wohnungsfrage fortzuentwickeln ist. Nicht nur sind kleine Besitzer der sicherste und zuverlässigste Theil der Bevölkerung†), sondern die Neigung, sein Haus mit 2, 3 andern Familien zu theilen, ist im deutschen Volke so verbreitet, daß selbst die Baugesellschaften, welche Eigenthümerwohnungen bauen, dem haben Rechnung tragen müssen und jetzt, soweit sie Erwerbshäuser bauen, fast ausschließlich Häuser mit 2—3 Wohnungen herstellen.††)

Es geht aber aus obiger Zusammenstellung auch hervor, daß die wirthschaftlichen Verhältnisse aller dieser Kategorien sehr verschiedene sein müssen, und daß demnach das Maß ihrer Lebenshaltung auch das Wohnungsbedürfniß in

*) Vergl. Herkner, a. a. O., S. 257.
**) Vergl. Schmoller, Grundriß der Allg. Volkswirthschaftslehre, S. 379.
***) Vergl. Grävell, die Wohnungsnoth, S. 15
†) Vergl. Schriften d. Vereins f. Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 63.
††) Vergl. ebendaselbst, S. 69.

sehr verschiedenem Umfange erscheinen lassen wird.*) Und in dieser Beziehung muß gesagt werden, daß die in den letzten 30 Jahren zum Durchbruch gelangte materielle Lebensauffassung in Verbindung mit dem manchenorts steigenden Wohlstande dieses Bedürfniß in den Augen Vieler größer gestaltet hat, als es seiner Natur nach und den übrigen Lebensansprüchen angemessen sein dürfte. Man hat sich vielfach geradezu einem Wohnungsluxus ergeben, der weder mit der sozialen Stellung, noch mit den wirthschaftlichen Verhältnissen**) der Betreffenden im Einklange steht, und der Ansprüche an die Beschaffenheit der Wohnungen stellen läßt, wie sie vergleichsweise schon seltener an die Kleidung, fast nie aber an die Nahrung gestellt werden, ebendarum aber die Wohnung von denen Gleichgestellter und noch mehr von denen sozial tiefer Stehenden sehr merklich abstechen läßt.***) So kann man z. B. das Verlangen nach einem „Salon" oder einer „guten Stube" bis tief in die Arbeiterklasse hinab beobachten,†) obschon selbst in vielen bürgerlichen Kreisen ein thatsächliches Bedürfniß dafür gar nicht vorliegt, und die Leute sich dieser guten Stube zu Liebe anderweit enorm einschränken. Andererseits wird man aber gerade diese Vorliebe für die gute Stube nicht einmal so sehr verurtheilen dürfen, denn sie ist ein Postulat der keinem anderen, wie dem deutschen Volke so eigenen Tugend der Gastfreundschaft, die es zum Gebote erhebt, dem Gaste den Ehrensitz im Hause zu überlassen. Es ist ja zweifellos eine Ueberschätzung der Pflichten der Gastfreundschaft, wenn Leute, die es nicht dazu haben, sich einen „Salon" leisten, denn es liegt darin zugleich eine Ueberschätzung der eigenen wirthschaftlichen Kraft und sozialen Stellung, deren sich ein wirklich Gebildeter nicht schuldig machen wird. Eben daraus muß man aber auch erkennen, daß die Wohnung nicht eine Forderung der Kultur sein darf, sondern daß sie ein Produkt der Kultur ist und sein muß, wenn anders sie nicht zum geistlosen Möbelmagazin, zur Trödelhalle werden und den Wohnungsinhaber wirthschaftlich bedrücken soll.††) Diese Unterscheidung bildet den Kernpunkt des ganzen Streites zwischen den Vertretungen der Hauseigenthümer und den modernen Sozialtheoretikern.

Letztere stellen fast durchgehends die Behauptung auf: „die Wohnung sei die Grundlage der Kultur", sei eine „Vorbedingung" derselben.†††) Wäre sie das, so

*) Vergl. Schäffle u. Lechler, Neue Beiträge, S. 36.

**) Vergl. Mahraun, a. a. O., S. 5: „Die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ist lediglich eine Frage des Vermögens . . . . . es giebt eine Wohnungsfrage nur für denjenigen Stand, dessen Mittel zu gering sind, um für die ersten Bedingungen einer angemessenen Wohnung zu genügen"; s. a. Kampffmeyer, a. a. O., S. 29.

***) Vergl. Schriften d. Vereins f. Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 61.

†) Vergl. Mangold, a. a. O., S. 16.

††) Vergl. Singer, a. a. O., S. 23: „Erhöhter Komfort und vermehrte Eleganz der Wohnungen können nur insoweit als Fortschritt erachtet werden, als sie innerhalb der Grenzen der wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit der Miether bleiben"; s. ebendaselbst, S. 26, über den Wohnungsaufwand der Beamten.

†††) Vergl. Hausen, a. a. O., S. 36: „Es giebt nichts, was für die minder bemittelten Klassen von höherer Bedeutung und Einwirkung wäre, als die Wohnung", S. 38: Der Auswurf der Menschheit wächst so recht und fast allein auf dem Sumpfboden der „schlechten Wohnung"; Mahraun, a. a. O., S. 4: „Eine befriedigende Wohnstätte ist die erste Bedingung für Ersteigung einer höheren Lebensstufe"; Fuld, a. a. O., S. 4: „Die Art und Weise, wie das Wohnungsbedürfniß Befriedigung findet, ist nicht etwa nur für die Einzelnen, sondern für die Gesammtheit von höchster Bedeutung"; Untersuchungen über die Wohnungsverhältnisse in Berlin, S. 24; Wolff, a. a. O., S. 4: „Das Daheim macht den Menschen" (nach Smiles); Schäffle u. Lechler, Neue Beiträge, S. 9: Die allgemeine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Klassen ist . . . die äußere Grundvoraussetzung für den Erfolg aller praktischen Sozialreform; Aufgabe von Gemeinde u. Staat, S. 40: „Wohnung — Kulturfaktor"; Arbeiterfreund 1898, 3, S. 312: „Dürftige Nahrung und Kleidung macht doch den Menschen nicht nothwendig schlecht, aber eine Wohnung, in der ein gesittetes Familienleben nicht aufgerichtet oder nicht behauptet werden kann, wirkt unwiderstehlich entsittlichend auf die Volksseele ein" (Bodelschwingh); Rupprecht, a. a. O., S. 1; Gibsone, a. a. O., S. 15; Goltz, a. a. O., S. 2: „Gutes Wohnen — eine der Grundbedingungen für die leibliche und geistige Wohlfahrt der Nation."

hätten schon Adam und Eva in Wohnungen leben müssen, wie wir sie heute als „kulturmäßig" bezeichnen; andernfalls hätte ja die heutige Menschheit jene Kulturstufe, auf der zu stehen sie sich rühmt, gar nicht erklimmen können — die Vorbedingung hätte gefehlt. Die Jäger- und Hirtenvölker hätten ewig in ihrem Zustande bleiben müssen, die Nomaden hätten nie seßhaft werden können, denn es fehlte an der Vorbedingung dieser höheren Kulturstufe — der guten Wohnung. Und wie ist es denn mit uns selbst, die wir heute Wohnungsansprüche erheben, welche unsere Voreltern noch nicht kannten? Ist es uns, weil wir in kleinen, niedrigen Wohnungen aufgewachsen sind, unmöglich gewesen, uns zu unserem heutigen Kulturniveau emporzuschwingen? Die Geschichte, die Thatsachen lehren das genaue Gegentheil, und das von keiner Seite bestrittene Vorhandensein von Wohnungen, die den Ansprüchen der „Kulturmenschen" nicht genügen, *inmitten der Kulturvölker**) führt die Behauptung, daß die gute Wohnung „Vorbedingung" der Kultur sei, ad absurdum. Ein Kulturvolk besteht eben nicht aus lauter Höchstkultivirten, sondern es repräsentirt die ganze Skala der Kulturwandlungen, die das Volk durchgemacht hat, denn stufen-, nicht sprungweise steigt ein Volk zur Höhe der Kultur empor, und auf jeder einzelnen Stufe bleiben Volksgenossen stehen je nach der Kraft und dem Willen, mit denen sie nach oben streben. Man darf deshalb bei Kamp's bekanntem Wort: „Nicht gute Nahrung und Kleidung, die gute Wohnung kennzeichnet ein Kulturvolk"**) den Ton nicht auf „die gute Wohnung" legen, sondern auf das „kennzeichnet". Die Wohnung ist *nicht die Vorbedingung*, sondern der *Spiegel* der Kultur,***) und in *diesem* Sinne ist auch das englische as the home, as the people zu verstehen. Die Kultur muß *bereits da* sein, ehe sie sich in der Wohnung wiederspiegeln kann. Wie in allen Beziehungen des Lebens, so gilt auch für die Wohnung das alte Wort: „Jeder ist seines Glückes Schmied" und so muß man auch mit Friedrich dem Großen „Jeden nach seiner Façon selig werden" lassen. Wenn auf einen hochgebildeten Menschen niedrige Zimmer mit kleinen Fenstern deprimirend wirken,†) so ist doch damit noch nicht gesagt, daß sie denselben Eindruck auf jeden anderen Menschen auch hervorbringen; ja, zu Zeiten und unter gewissen Umständen kann selbst der Kulturmensch sich in solchen Zimmern wohl fühlen (in Sommerlogis, in Unglücksfällen u. s. w.) und er kann sich nach einfacheren, natürlicheren Verhältnissen sogar sehnen. Mißstände in Wohnungen, die dem Kulturmenschen sofort auffallen, werden von deren Bewohnern oft gar nicht bemerkt,††) und selbst wenn man sie darauf aufmerksam macht, sind sie selten geneigt, die Uebelstände abzustellen, weil sie sie gar nicht als solche empfinden †††) Man hat in unzähligen Fällen sog. „kleine Leute" in gute, gesunde und freundliche Wohnungen gesetzt — es hat nicht lange gedauert, so sind sie auf das Uebelste zugerichtet gewesen;[0]) in anderen Fällen sind die Leute gar nicht in die für sie hergerichteten modernen Wohnungen hineingezogen, wie z. B. auf dem kaiserlichen Gute Cadinen.[00]) Singer kommt deshalb (a. a. O. S. 27) zu dem Schlusse: „Bei der kulturellen, wirthschaftlichen und sittlichen Rückständigkeit eines Theiles der Einwohner großer Städte ist eine absolute Lösung der Wohnungsfrage nicht

---

*) Vergl. Mahraun, a. a. O., S. 7.

**) Kamp, a. a. O., S. 9.

***) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 1 „Die Kulturgeschichte weist nach, daß das Wohnhaus zu allen Zeiten ein *Spiegelbild* für die Kulturentwickelung der Völker gewesen ist" und „das Bedürfniß nach quantitativ und qualitativ besseren Wohnungen ist eine der Erscheinungen, welche das *Aufsteigen* der Kultur *bekunden*.

†) Vergl. Heß, a. a. O., S. 10.

††) Vergl. ebendaselbst, S. 5.

†††) Vergl. Singer, a. a. O., S. 77; Ein Reichswohnungsgesetz, S. 11; Schirmer, a. a. O., S. 27; Kurella, a. a. O., S. 45; Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 5/6.

0) Vergl. Kampffmeyer, a. a. O., S. 6.

00) Vergl. Deutsche Hausbesitzer-Zeitung 1900, Nr. 8, S. 121, s. a. Mangold, a. a. O., S. 59 „Die ärmeren Klassen geben *nur soviel* aus, wie für ein leidliches Obdach, *nicht* aber soviel, wie für eine *kulturgemäße* (!) Wohnung nothwendig ist"; s. a. Schirmer, a. a. O., S. 27.

möglich" — d. i. genau dasselbe, was ich im „Geleitwort" ausgesprochen habe. Ja, man wird in dieser Anspruchslosigkeit sogar ein gewisses wirthschaftliches und keineswegs werthloses Moment erblicken müssen. Schirmer erzählt (a. a. O. S. 25) einen Fall, wo ein Fuhrwerksbesitzer mit 260 Mk. monatlichem Einkommen sammt seiner 4köpfigen Familie nur Anspruch auf eine Dachwohnung mit 45 cbm großen Zimmern machte. Wird man ihn darob tadeln dürfen? Wenn Kampffmeyer (a. a. O. S. 9) in der Möglichkeit der Erweiterung der Arbeiteransprüche ein Hemmungsmoment für Lohnherabsetzungsversuche der Kapitalisten erblickt, so übersieht er dabei, daß diese Hemmung dem Arbeiter gar nichts nützen würde. Denn benutzt er den verdienten Mehrlohn zur Verbesserung seiner Wohnungsbedürfnisse, so giebt er ihn eben dafür aus, kann ihn also nicht anderweit verwenden; wollte der Arbeiter aber nur durch erhöhte Wohnungsansprüche einen Mehrlohn erzwingen, ohne ihn hinterher für jene auszugeben, nun, so bleibts eben bezügl. der Wohnung beim Alten und er verwendet den Mehrlohn zu anderen Bedürfnissen. Also der sozialdemokratischen Weisheit (Kampffmeyer ist Sozialdemokrat Bernstein'scher Richtung) geht's wie der Katze, die nach dem eigenen Schwanze hascht, und es ist gar lustig, mit anzusehen, wie Herr Kampffmeyer gleich auf der nächsten Seite (10) seines Buches seinen englischen Gesinnungsgenossen Sidney Webb zitirt, der „mit der höheren Lebenshaltung der Arbeiter auch die Wohnungsverhältnisse besser werden" läßt. Das ist in der That des Räthsels Lösung. Aber die „höhere Lebenshaltung" wird nicht blos, wie die Sozialdemokraten annehmen, bedingt vom höheren Lohn, sondern vor Allem von der höheren Einsicht, die ein Kind der vermehrten Bildung und Lebenserfahrung ist. Und damit kommen wir zu dem zweiten Theile der Miethfrage, der Wohnsitte.

Der Vorstand der Großherzogl. Badischen Fabrikinspektion weist in seinem Bericht auf den Umstand hin, daß die Arbeiter im Allgemeinen hinsichtlich der Ernährung erhebliche Fortschritte gemacht haben, dagegen bezügl. der Wohnungszustände sehr im Rückstande geblieben sind. Es heißt da u. A.: „Man kann sich dies nicht besser klar machen, als wenn man sich vergegenwärtigt, daß zahlreiche Schichten der Mittelklassen sich sehr wohl mit der in den besseren Arbeiterfamilien üblichen Ernährung zufrieden geben würden, daß aber wohl kaum ein Angehöriger auch des weniger bemittelten Theiles derselben mit den Wohnungen der Arbeiter ..... vorlieb nehmen würde."*) In diesen Worten ist das ganze Geheimniß der „Wohnsitte" ausgedrückt. Ein Individuum der Mittelklasse würde nicht eine Arbeiterwohnung beziehen. Warum nicht? werden Viele fragen. Wenn die Wohnung lustig, hell, sauber und billig ist, — warum sollte nicht auch ein kleiner Beamter oder Handwerker sich in einer solchen Wohnung heimisch fühlen können? Man vergißt dabei, daß eine Wohnung unmittelbar nach ihrer Erbauung oder Herrichtung noch keine „Arbeiterwohnung" ist, sondern eben eine Wohnung schlechthin, die höchstens dem Umfange nach für eine Arbeiterfamilie geeignet sein kann. Gewiß, eine solche „neue" Wohnung könnte auch ein Beamter oder Handwerker beziehen; Voraussetzung dabei wird noch sein, daß er nicht der Einzige seines Schlages im ganzen Hause oder in der Gegend ist, denn in diesem Falle würde er sich trotz der guten Beschaffenheit der Wohnung noch kreuzunglücklich darin fühlen. Was aber eine Wohnung erst zur „Arbeiterwohnung" macht, das ist die Benutzung derselben durch Arbeiter. Dadurch erhält die Wohnung ein ganz spezifisches Aussehen, welches sich nicht nur von innen, sondern häufig auch von außen bemerkbar macht. Das hängt in durchaus natürlicher Weise zusammen mit der ganzen Lebensweise des Arbeiters, der die Woche hindurch wenig daheim ist, (womöglich auch die Frau) der — wenn er von Arbeit kommt — gewisse äußere Merkmale seiner Tagesbeschäftigung mit heimbringt und sich ihrer in der Wohnung entledigt, der die Sitten und Anschauungen der Umgebung, in der er täglich 9, 10 Stunden zubringt, unwillkürlich auf die Wohnung überträgt, und der in der

*) Vergl. Herkner, a. a. O., S. 248.

Regel eine andere Art der Wohnungsbenutzung auch nicht kennt. So erhält die Wohnung des Arbeiters den charakteristischen Stempel der „Arbeiterwohnung", die sogar eines gewissen eigenthümlichen Geruches selten entbehrt. Das ist kein Vorwurf für die Arbeiter, sondern es ist einfach eine Konsequenz ihrer Beschäftigung, wie man ja auch den Sportsmann schon von Weitem am Stallgeruch erkennt, den Apotheker am Karbolgeruch u. s. w. Es soll damit gesagt sein, jede Beschäftigungsweise schafft für den Beschäftigten ein bestimmtes Milieu, welchem er sich nicht zu entziehen vermag und welches sich auch auf seine Wohnung überträgt, — sie ist ja das Spiegelbild seines täglichen Lebens. So entsteht für jede Art von Beschäftigung eine bestimmte „Wohnsitte", von der der Mensch sich nicht loszureißen vermag, wenn er nicht seinem Berufe selbst untreu werden soll; und das erklärt es, warum die Menschen an diesen Wohnsitten so sehr hängen und sich nicht gern in eine andere Art des Wohnens hineinzwängen lassen. Es erklärt aber auch zugleich, warum das Maaß der Befriedigung des Wohnbedürfnisses ein relatives ist:*) die Verschiedenartigkeit der Berufe schafft verschiedene Anschauungen hierüber. Dazu kommen dann noch die Abweichungen, die das einzelne Familienleben bedingt, ob viele oder wenig, große oder kleine Kinder vorhanden sind, ob die Frau, event. auch die Kinder mitarbeiten (in der Fabrik oder daheim), ob der Mann Tag- oder Nachtarbeiter ist, ob er eine schmutzende oder saubere Beschäftigung hat u. s. w. Und endlich treten noch hinzu alle die persönlichen Gewohnheiten der einzelnen Familienglieder, die sich als Ausflüsse häuslicher Tugenden oder Untugenden kennzeichnen — kurz, man steht vor einer Verschiedenartigkeit der Lebensbedürfnisse und somit auch des Wohnungsbedürfnisses, die nur das Eine mit Bestimmtheit erkennen läßt: jede Schablone ist hier unbedingt zu verwerfen, es muß die absoluteste Freiheit der Entschließung herrschen, um durch bewußte Beschränkung der Wünsche nicht die Individualität verloren gehen zu lassen.

Es ist deshalb ein sehr müssiges Thun gewesen, wenn einzelne Schriftsteller gewisse Normen aufgestellt und gesagt haben: Eine Wohnung, die nicht diesen Normen entspreche, sei keine Arbeiter-, sei keine Familienwohnung. So erkennen Albrecht (das Arbeiterwohnhaus S. 3) und Schmidt (Arbeiterfreund 1898, 3., S. 310) zweizimmrige, bez. zweiräumige Wohnungen nicht als Familienwohnungen an. Wehberg meint zwar (a. a. O. S. 54) das Wohnungsbedürfniß kleiner Leute gehe nicht über 2 Zimmer hinaus; gleichwohl erklärt er (ebendaselbst S. 6) 3 Wohnräume als das Mindeste, was eine Familie haben müsse.**) Mangold (a. a. O. S. 57) sieht 4 Räume als das Mindeste, was eine Arbeiterfamilie bedarf, an, da 2 Schlafräume ein „unbedingtes Erforderniß" eines kulturgemäßen Wohnens seien (ebendaselbst S. 40); und Kurella, der Arzt, fordert (a. a. O. S. 11) eine Küche, einen Waschraum, ein Elternschlafzimmer, ein bez. zwei Kinderschlafzimmer, einen Wohnraum, ein paar Kammern und einen Reserveraum, Summa Summarum 8—9 Räume — für eine Arbeiterfamilie. Er sagt: Es ist nicht schön und auch nicht „sittlich", wenn in demselben einzigen Zimmer und oft auch gleichzeitig geboren, gestorben, gekocht, gewaschen, gegessen und gearbeitet wird. Merkwürdig, die wichtigste tägliche Verrichtung: Das Schlafen vergißt der „Arzt", aber das „gebären" und „sterben" rechnet er dazu, weil — es sein métier ist; auch er kann nicht aus seinem Milieu heraus.

Noch thörichter ist, wenn man die Wohnung verantwortlich machen will für Elend***) und Krankheit†), für Armuth††) und Sorgen, ja selbst für das Anwachsen

---

*) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 4.

**) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 12; ferner Hasse, die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Leipzig, S. 82; dagegen ebendaselbst, S. 83: „Der 5. Theil der Minimalwohnungen v. 1 heizbarem Zimmer und Zubehör ist noch zu groß."

***) Vergl. Mahraun, a. a. O., S. 16.

†) Vergl. Gibsone, a. a. O., S. 3.

††) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 8.

der Sozialdemokratie*). Alles das sind völlig beweislos gelassene Behauptungen, für die ein Beweis schon um deswillen nicht erbracht werden kann, weil die Wohnung als „Produkt der Kultur" unmöglich die genannten „Begleiterscheinungen" der Kultur hervorzurufen vermag. Der Gegenbeweis ist aber sehr leicht dadurch erbracht, das Arme, die durch die Armenbehörde in einwandsfreien Wohnungen untergebracht worden sind, dennoch ebenso arm und hilfsbedürftig blieben, und daß Sozialdemokraten, denen von Baugenossenschaften Wohnungen beschafft wurden, nichtsdestoweniger Sozialdemokraten geblieben sind.**) Wolff behauptet sogar: die schlechte Wohnung gefährde die sittliche Existenz des Einzelnen, wie der Familie.***) Es ist das dieselbe Dialektik, wie in dem S. 53 wiedergegebenen Zitat v. Bodelschwingh's. Demgegenüber möchte ich doch hinweisen auf das rührendste und zugleich hoheitsvollste Familienbild, welches die Christenheit kennt; auf den Jesusknaben im Schooße der Maria, wie sie — inmitten eines Stalles — von den Hirten mit ihrer Heerde begrüßt wird. Kann man sich eine herrlichere Symbolik des menschlichen Glückes denken, das in der größten Anspruchslosigkeit doch seinen Himmel auf der Erde findet?

Angesichts dieser echt christlichen Symbolik ist es unverständlich, wie angesehene Volkswirthschaftler behaupten können: die Beseitigung der Wohnungsnoth sei das erste Mittel, durch welches der religiöse (!) und soziale Niedergang unseres Volkes aufgehalten werde.†) Ich möchte umgedreht behaupten, daß gerade durch dieses Verlocken zu äußerem Schein und Gepräge das religiöse Gefühl erstickt und der Sinn auf weltliche Dinge hingelenkt wird. Wer die Ansicht predigt, daß ein menschenwürdiges (!) Dasein nur in einer gesunden, räumlich genügenden Wohnung möglich sei,††) der nimmt damit Jedem, welcher eine solche Wohnung nicht besitzt oder nicht bezahlen kann, die Selbstachtung, das Bewußtsein als Mensch und stößt ihn aus der „menschlichen" Gesellschaft hinaus. Und was heißt denn überhaupt menschenwürdig? Jeder Mensch ist des Lebens würdig, das er sich zu bereiten versteht — auch die im Ueberflusse Geborenen führen keineswegs immer ein „menschenwürdiges" Dasein. Es wäre traurig, wenn die Menschenwürde nicht höher eingeschätzt würde, als nach dem äußeren Schein des Menschen, nach seiner Wohnung. Was gälte dann Diogenes, was gälten die Pioniere der Wissenschaft, die kühnen Forscher, die unter den unsäglichsten Entbehrungen und kümmerlichsten Daseinsverhältnissen das Banner der Kultur in die entlegensten Winkel der Erde getragen haben?

Man hat nun gesagt, die Wohnsitte sei ein Theil der Familiensitte und die Wohnung eine Lebensbedingung der Familie†††); nach der Arbeit sehne sich der Arbeiter nach Ruhe und Erholung††††), deshalb müsse die Wohnung „behaglich" sein, eine unbehagliche Wohnung verkümmere das Familienleben°) und hindere die Entwickelung der Tugenden°°), schaffe vielmehr Unzufriedenheit und Verkommenheit°°°). Die Wohnsitte ist nun keineswegs ein „Theil der Familiensitte", denn wir haben oben gesehen, daß die Wohnsitte in erster Linie sich nach dem Berufe ausbildet; sie geht wohl theilweise in die Familiensitte über, aber sie ist kein Theil derselben, denn die Wohnsitte überdauert die Familie, sie wächst sich zu einer sozialen Sitte aus, wie es in charakteristischer Weise die Redensart vom „Arme-Leut-Geruch"

*) Vergl. Hansen, a. a. O., S. 39.
**) Vergl. Kampffmeyer, a. a. O., S. 41.
***) A. a. O., S. 5.
†) Vergl. Schäffle u. Lechler, Nationale Wohnungsreform, S. 9.
††) Schäffle u. Lechler, Nationale Wohnungsreform, S. 21.
†††) Vergl. Philippovich, a. a. O., S. 5; auch Schäffle u. Lechler, Nat. Wohnungsref. S. 9: „Die materielle Grundlage eines gesunden deutschen Familienlebens ist eine ausreichende, freundliche und gesunde Wohnung."
††††) Vergl. Herkner, a. a. O., S. 245.
°) Vergl. Gibsone, a. a. O., S. 15.
°°) Vergl. Rupprecht, a. a. O., S. 1.
°°°) Vergl. Becker, a. a. O., S. 7.

darthut, ebenso wie man von „Hofluft", von „Geheimrathswind" oder von einer „Vorderhausatmosphäre" spricht. Die Wohnung ist auch durchaus nicht Lebensbedingung der Familie, denn schon die Hirten- und Jägervölker kannten ein Familienleben; man kann nur sagen, auf dem Boden der Wohnung hat sich das Familienleben in glücklichster Weise zu entfalten vermocht, weil die steigende Kultur den Werth des Familienlebens am leichtesten erkennen läßt in der sichtbaren Fortentwickelung des Wohnungswesens. Die Familie wird nicht von der Wohnung geschaffen, sondern die Familie schafft und fördert die Wohnung; und so findet der Arbeiter, wenn er heim kommt, die Ruhe und Erholung auch nicht in der Wohnung, sondern im Familienleben, einer Wohnung ohne Familie würde er nicht zueilen und wenn sie die beste wäre. Was endlich die „Behaglichkeit" der Wohnung anlangt, so ist das erstens ein individueller Begriff, denn was dem kleinen Manne „behaglich" erscheint, das kann dem Reichen im höchsten Grade „unbehaglich" vorkommen; und zweitens ist eine Wohnung, wenn sie noch so schön angelegt und ausgeführt ist, an sich überhaupt nicht behaglich, sondern die Behaglichkeit entsteht erst durch die Art und Weise der Einrichtung der Wohnung, die wieder in erster Linie eine Sache der Frau ist; wobei sie zu unterstützen für den Mann ein Liebesdienst sein muß. So ist's alleweil wieder das Familienleben, welches die Behaglichkeit hervorbringt, und nicht die Wohnung. Damit fällt auch der Vorwurf in sich zusammen, daß die Wohnung Unzufriedenheit und Verkommenheit schaffe. Denn hier ist jene Unzufriedenheit gemeint, die man „Verdrossenheit" nennt und die aus widrigen Geschicken, unharmonischem Leben hervorgeht. Das Märchen, daß die „schlechte Wohnung" den Arbeiter vertreibe,*) in's Wirthshaus und in's Laster führe, — das glaubt heute Niemand mehr; Jedermann weiß, daß üble Gewohnheiten, schlechte Gesellschaft und unglückliche Ehen die Triebfedern solchen Thuns sind. Auch in der schlechtesten Wohnung können die Menschen, die sich eine solche erwählen, glücklich leben — nach ihrer Art. Ich bin weit entfernt, den rückwirkenden Einfluß der Wohnung auf den Menschen zu leugnen. Das ist aber kein Spezifikum der Wohnung, sondern das theilt sie mit Allem, was durch Menschenhand entsteht: es ist die Freude am Gewordenen, am Selbstgeschaffenen, am für uns Geschaffenen. Es ist also nur eine Reflexwirkung, die von dem in der Wohnung Geschaffenen ausgeht und die sich mit denselben auf jede andere Wohnung übertragen läßt. Schon der Umstand, daß in denselben Wohnungen, die früher wohlhabendere Menschen bewohnten**), heute ärmere hausen, beweist, daß die Wohnung für sich außer Beziehung steht zu dem Wohlbefinden der Menschen, die sie bewohnen.

Noch viel weniger ist die Wohnung im Stande, den „sozialen Frieden" zu fördern***) oder wie Weber sagt: „Die Arbeiter der Sozialdemokratie zu entfremden."†) Wäre letzteres möglich, so würde nicht in neuester Zeit die Sozialdemokratie sich so eifrig an der „Lösung" der Wohnungsfrage betheiligen, denn dann würde sie sich selbst ihre Anhänger verringern. Sie weiß aber sehr wohl, daß diese Lösung unmöglich ist, und sie freut sich innerlich darüber, wie die Bourgeoisie — aus purer Angst vor den Sozialdemokraten,††) vor denen sie höflichst den Hut zieht — sich abquält und müht, diese Lösung zu finden; sie ist ihr sogar behilflich dabei, aber nur zu dem Zwecke, um einst den Genossen die Ohnmacht der heutigen bürgerlichen Gesellschaft ad oculos demonstriren zu können.†††) „Seht, wie man Euch mit Wohnungsreformen geködert hat", wird's dann heißen, „und was hat die Bourgeoisie für Euch damit erreicht"? Caveant consules!

---

*) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 9; Schriften des Vereins f. Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 61.

**) Vergl. Wolff, a. a. O., S. 27; Mangold, a. a. O., S. 15.

***) Vergl. Fuld, a. a. O., S. 36.

†) A. a. O., S. 15.

††) Vergl. Gibjone, a. a. O., S. 5.

†††) Vergl. Engels, a. a. O., S. 71.

Wer da glaubt, daß „die Wohnung das Fundament der Sozialpolitik“ ist,*) der bedenkt nicht, daß das soziale Leben sich außerhalb der Wohnung abspielt und — wenn es auch verschiedentlich in die Wohnung hinübergreift — doch seinen Schwerpunkt in den wirthschaftlichen Verhältnissen findet, die heute nicht mehr, wie früher bei der Produktion der Einzelwirthschaft zusammenfallen mit den Familienverhältnissen, sondern die unabhängig von denselben bestehen als charakteristisches Merkmal der kapitalistischen Produktionsweise. Das wirthschaftliche Leben aber bestimmt sich nicht nach den Verhältnissen der Arbeiter und Angestellten oder Beamten, sondern nach der Kapazität und dem Charakter der selbstständig Erwerbenden; und auf diese übt die Häuslichkeit am allerwenigsten Einfluß aus, da sie der Regel nach als abgeschlossen gelten kann.**)

Man hat endlich auch gesagt, die Engräumigkeit der Wohnungen kleiner Leute sei der Wohnsitte derselben abträglich; sie erschweren der Hausfrau Ordnung und Sauberkeit,***) sie beeinflusse die Kindererziehung, beeinträchtige den Bildungsgang der Heranwachsenden†) und treibe sie später aus dem Hause, der Putzsucht und dem Vergnügen in die Arme.††) Nun, es sind Männer, die das geschrieben haben, und denen darf man die kleine Unkenntniß verzeihen. Würden sie ihre Frauen gefragt haben, ob sie lieber eine große oder eine kleine Wohnung in Ordnung halten, ich bin überzeugt, sie würden sich für Letzteres entschieden haben. Hielte man nicht oft wirklicher oder vermeintlicher Standesrücksichten wegen große Wohnungen, so würde manche Hausfrau sich gern mit einer kleineren begnügen und auch kleinere Zimmer mit in Kauf nehmen. Wieviel mehr eine Arbeiterfrau, die womöglich mit verdienen helfen muß, den größten Theil des Tages außerhalb ist oder bei der Arbeit sitzt und nur nebenbei ihre hauswirthschaftlichen Pflichten erfüllen kann! Daß eine solche Frau lieber eine Stube von 12 qm Grundfläche scheuert, als eine solche von 20 qm, bedarf keines Beweises. Schon Sparsamkeitsrücksichten, namentlich auch beim Heizen, drängen zum Miethen nicht zu großer Stuben, wie es auch dieselben Rücksichten sind, welche die Arbeiter gern einen Kochofen in der Stube haben lassen. Das Fehlen einer Küche darf deshalb keineswegs als ein „Mangel“ aufgefaßt werden, der die Wohnung des Charakters einer Heimstätte entkleidet.†††) Im Gegentheil wird bei schmalem Budget die Nothwendigkeit einer Küchenfeuerung das Heizen des Wohnraumes auf's Aeußerste beschränken und dadurch den Aufenthalt darin ungemüthlich machen. Und wenn selbst ein Arzt, wie Kurella,°) anerkennt, daß es in kleinen Wohnungen gemüthlicher, heimischer sei, so sehe ich keinen Grund ein, warum man den Arbeiter dieser Vorzüge berauben und ihn in große Scheunen stecken will. Eben so wenig ist einzusehen, warum in einer kleinen Stube das Erziehungswerk schwieriger sein soll, als in einer großen; die Erziehung hängt doch von der erzieherischen Fähigkeit und Thätigkeit der Eltern, nicht von der Stubengröße ab. Man sorge nur dafür, daß die kleinen Stuben nicht unnöthiger Weise mit Schränken, Kisten und Kasten verbaut werden, sondern statte solche Zimmer mit Wandschränken, Nischen, paneelartigen Mauerabsätzen ꝛc. aus, dann wird Platz genug gewonnen werden, daß die Kinder sich tummeln können. Und wer die Kinder anhält, ihre Schularbeiten bald nach der Zuhausekunft zu fertigen, der wird nicht die üble Erfahrung machen, daß sie dabei durch die abendliche Unterhaltung, auf die der heimkehrende Familienvater ein Anrecht hat, gestört werden. Mit der Putz- und Vergnügungssucht aber ist es, wie mit allen Lastern: was ein Häkchen werden will, krümmt sich bei Zeiten, und welche Eltern dem nicht entgegen zu wirken

*) Vergl. Hansen, a. a. O., S. 37.
**) Vergl. Kurella, a. a. O., S. 7.
***) Vergl. Ein Reichswohnungsgesetz, S. 7.
†) Vergl. Weber, a. a. O., S. 15.
††) Vergl. Kamp, a. a. O., S. 24.
†††) Vergl. Philippovich, a. a. O., S. 9; s. auch die im 6. Abschnitt wiedergegebene Rede des Herzogs Ernst Günther von Schleswig-Holstein.
°) A. a. O., S. 4.

verstehen, denen wird auch die beste, weiträumigste Wohnung nicht helfen. Eine Fabrikarbeiterin, die nicht den Hang zum Vergnügen hat, die wird des Abends daheim bleiben, wenn auch ihr Kämmerchen noch so klein ist oder wenn sie die Stube ihrer Wirthsleute theilen muß. Aber freilich, es ist angenehmer, wenn man für Alles eine Entschuldigung haben kann; und es ist nichts so leicht, als die Wohnung und ihren Eigenthümer für Alles verantwortlich zu machen, was man von Rechtswegen selber zu verantworten hätte. Entschuldigt doch Fuld sogar den Anarchisten, der die Gesellschaft angreift,*) damit, daß er fühle, sein Heim sei eine Lasterhöhle. Nun, wessen Wohnung („Heim" darf man da nicht sagen) eine „Lasterhöhle" ist, der hat wohl immer das Gefühl für das Lasterhafte schon verloren, denn sonst würde er das Laster in seiner Wohnung nicht dulden. Dieses „Gefühl" ist also nichts weiter als eine Phrase, ersonnen, um die Wohnung für die Lasterhaftigkeit der Menschen verantwortlich zu machen.

Betrachten wir nun noch den letzten Punkt der Miethfrage, der sich mit den Verhältnissen beschäftigt, in die der Miether zum Vermiether und zu den übrigen Hausbewohnern tritt. Diese Verhältnisse sind theils privatrechtlicher, theils öffentlich rechtlicher, theils finanzieller Natur.

Die privatrechtlichen Verhältnisse regelt der Miethvertrag einschließlich der Hausordnung, bez. die Vorschriften des B. G.-B. über das Miethrecht. Als der Wiener Nationalökonom Philippovich 1894**) den Satz aufstellte, daß das Wohnen nicht mehr allein Gegenstand eines freien Vertrages sei, sondern im öffentlichen Interesse unter eine Kontrolle gestellt werden müsse, die, wie beim Arbeitsvertrag, sozialen Charakters sei, — da glaubte man noch nicht, daß diese Grundsätze in Deutschland einmal Geltung erlangen würden. Durch die Einführung des bürgerlichen Gesetzbuches sind sie zur Thatsache geworden: das Miethrecht kennt jetzt nicht nur sog. zwingende Vorschriften, die durch Vertrag nicht geändert werden können, sondern es enthält auch — soweit dispositives Recht in Frage kommt — subsidiäre Bestimmungen, die man als „soziale Korrektive" bezeichnen könnte. Ob die zwingenden Vorschriften aus Gründen der öffentlichen Moral und der Reichssicherheit nothwendig waren, mag dahingestellt sein; man hat sich in Hauseigenthümerkreisen um deswillen mit ihnen abgefunden, weil das B. G.-B. im Uebrigen kein kasuistisches Recht schafft, sondern die Vertragsfreiheit in weitem Umfange garantirt, und weil auch das Familienrecht — zu dem die Familienwohnung doch immerhin in gewissen Beziehungen steht — zu einem großen Theil zwingender Natur ist. — Ungleich wichtiger sind jene anderen Bestimmungen, die — im Mangel sonstiger Vereinbarungen — als sog. „gesetzliches Miethrecht" gelten sollen und die einen so ausgeprägt sozialpolitischen (um nicht zu sagen: sozialdemokratischen) Stempel an der Stirn tragen, daß es nothwendig erscheint, mit ein paar Worten darauf einzugehen.

Auf den ersten Blick wird es ja die Meisten als ein idealer Rechtszustand bedünken, daß jeder Einzelne mit der Machtvollkommenheit ausgerüstet ist, ganz nach seinem Willen einen Miethvertrag abzuschließen; man könnte das für ein nothwendiges Correlat unseres dermaligen Gesellschaftszustandes ansehen, in der volle Gleichheit vor dem Gesetz als oberster Rechtsgrundsatz gilt. Allein die bürgerliche Freiheit bestimmt sich doch nicht allein nach politischen und rechtlichen Grundsätzen, sondern auch nach wirthschaftlichen, und so lange es Selbstständige und Abhängige, Besitzende und Besitzlose giebt, so lange wird die Vertragsfreiheit bis zu einem gewissen Grade eine Fiktion sein, mit der der Gesetzgeber rechnen muß. Das zu thun, hat ja nun auch in der Absicht der Verfasser des B. G.-B. gelegen, denn sie haben ganz offensichtlich das Prinzip des „Schutzes der wirthschaftlich Schwachen" durchzuführen sich bemüht. Dabei sind sie aber von der

*) A. a. O., S. 3.
**) A. a. O., S. 45.

irrigen Voraussetzung ausgegangen, daß nur der Besitzlose, der Abhängige des Schutzes bedürfe, der Besitzschwache und nur theilweis Abhängige aber sich selbst durch Anwendung seines Vertragsrechtes schützen könne. Diese Voraussetzung ist um deswillen irrig, weil die nach sozialistischem Geschmack in das „gesetzliche" Miethrecht eingefügten Schutzbestimmungen für den Miether sich nicht mit den landläufigen Rechtsanschauungen des Volkes decken und somit eine Rechtsnorm schaffen, zu der die im richtigen Rechtsgefühl und nach den gebräuchlichen Rechtsansichten abgeschlossenen Miethverträge in einem gewissen Gegensatze stehen, der leicht die Annahme zu erwecken vermag, es werde mittels dieser Verträge Gesetzwidriges für geltend erklärt. Die Verfasser des B. G.-B. haben sich — gedrängt durch sozialistische Einflüsse — dazu verleiten lassen, den Schutz der Miether weiter auszudehnen, als er nach den herrschenden Rechtsanschauungen allgemein für berechtigt angesehen wird. Um nur ein Beispiel anzuführen, so geht offenbar — wie auch von den Miethern selbst größtentheils anerkannt wird — die Bestimmung in § 554 des B. G.-B., wonach der Vermiether erst nach zweimaligem Verzuge des Miethers in der Miethezahlung berechtigt ist, das Miethverhältniß fristlos zu kündigen, über das im öffentlichen, wie im Privatinteresse des Miethers liegende Schutzbedürfniß desselben hinaus, denn das ist bisher nirgends in Deutschland rechtens gewesen, noch praktisch gefordert worden, und etwas Aehnliches ist auch bei keiner anderen Art von Rechtsgeschäften üblich. Nicht anders verhält es sich mit den §§ 536, 537, 539, 542, 544, 551, 559, 560, 563, 566, 570, 571 u. s. w., die über das Maaß dessen, was zum Schutze des Miethers nothwendig oder wünschenswerth erscheint, z. Thl. weit und unter Zurückdrängung der Rechte des Vermiethers hinausgehen. Dadurch ist eine nicht zu leugnende Verschärfung der Verhältnisse zwischen Miethern und Vermiethern hervorgerufen worden, die sich namentlich in einem Anwachsen der Miethervereinsbewegung kundgiebt. Es muß selbstverständlich den Miethern unbenommen bleiben, sich zu vereinigen, um ihre Interessen zu vertreten und zur Geltung zu bringen. Wenn aber neuerdings diese Vereinigungen sich mit ihrer Spitze gegen die Hausbesitzervereine kehren, so wird dabei vollständig übersehen, daß diese letzteren nicht die Tendenz haben, zu den Miethern in ein gegnerisches, feindliches Verhältniß zu treten, sondern daß sie einzig und allein den Zweck verfolgen, den Haus- und Grundbesitz zu einem nicht schlechter gestellten Faktor der Nationalwirthschaft zu erheben, als es die anderen Eigenthumsarten und insbesondere der Kapitalbesitz heute schon sind. Zum Beweise dessen sei hingewiesen auf den § 1 der Satzungen des Centralverbandes der städtischen Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, wonach dieser Verband bezweckt,

> „die Hausbesitzervereine im Gebiete des Deutschen Reiches zur gemeinsamen Wahrung der Rechte und zur Förderung der wirthschaftlichen Interessen ihrer Mitglieder zusammenzufassen".

Diese vom verstorbenen Verbandsdirektor Dr. Strauß herrührende Fassung entspricht ganz der bei der Gründung des Centralverbandes im Jahre 1879 stipulirten Satzung,*) und es ist charakteristisch, daß in der konstituirenden Dresdner Tagung ein Schriftchen des Redakteurs der damals zum Verbandsorgan erhobenen Grundeigenthum-Zeitung, J. Hollander, zur Vertheilung gelangte, welches die Noth, aus der heraus der Centralverband geboren wurde, in folgenden Sätzen darstellte:

1. Der Grundkredit ist im Verhältniß zu dem Erträgnisse des Grundbesitzes ein zu theuerer,
2. Die Belastung des Grundbesitzes seitens des Staates und der Städte ist eine verhältnißmäßig zu hohe,
3. Die bezügl. des Grundbesitzes existirenden Gesetze entsprechen nicht den zeitgemäßen Anforderungen.

*) Vergl. Dr. Strauß, Chronik des Centralverbandes der st. H. u. Gr.-B. D., S. 12.

Schon eine flüchtige Prüfung der Zustände im heutigen Haus- und Grundbesitz ergiebt, daß diese Sätze noch immer ihre Giltigkeit haben und noch heute den Arbeitsprogrammen der Hausbesitzervereine zur Grundlage dienen. Mit keinem Worte kehren sich diese Sätze gegen die Interessen der Miether, und ebensowenig ist jemals in Vereinen, Provinzial- oder Landes-Verbänden, noch auf den Centralverbandstagen irgend ein Beschluß gefaßt worden, welcher die Interessen der Miether zu verletzen im Stande wäre. Man hat zwar daraus, daß auf dem 1899er Verbandstage in Elberfeld über das Schema zu einem Miethvertrage berathen und beschlossen worden ist,*) eine Stellungnahme des städtischen Haus- und Grundbesitzes gegen die Mietherschaft folgern wollen, weil dieses Schema von dem „gesetzlichen" Miethrechte verschiedentliche Abweichungen enthält; diese Folgerung ist aber um deswillen irrig, weil es sich erstens nur um ein „Schema", um eine Grundlage**) für Miethvertragsformulare handelt, die selbstverständlich auf alle möglicherweise strittig werdenden Punkte Rücksicht nehmen und die entsprechende Lösung enthalten mußte, im Uebrigen aber nicht für die praktische Anwendung bestimmt war und eine solche auch nicht erfahren hat; und weil zweitens die in dem Schema enthaltenen Bestimmungen nur denjenigen Schutz der Hauseigenthümer bezwecken, der ihnen nach dem gleichen Grundsatze, welchen das Gesetz allgemein auf die Miether anwendet, da zu statten kommen müßte, wo nicht der Miether, sondern der Hauseigenthümer der des Schutzes bedürftige „wirtschaftlich Schwache" ist.

Es erübrigt sich deshalb auch, auf die einzelnen Miethvertragsbestimmungen näher einzugehen: sie sind überall den herrschenden Landes- und Wohnsitten angepaßt worden, und ihre Handhabung hat bisher ebensowenig Anlaß zu Klagen der Miether gegeben, wie die der früheren Verträge. Wo solche Klagen seitens einiger Miethervereine, wie z. B. in Leipzig und Dresden, erhoben werden, da darf man diese letzteren nicht mit der großen Masse der Miether identifiziren. Leute, denen nichts recht gemacht werden kann, giebt es überall, und daß die Miethervereine sich zu einem erheblichen Theile aus solchen Allerwelts-Unzufriedenen zusammensetzen, beweist die Thatsache, daß diese Vereine zumeist im sozialreformerischen, wenn nicht im sozialdemokratischen Fahrwasser schwimmen. Professor Sohm, der bekannte Kathedersozialist, ist Ehrenmitglied des Leipziger Miethervereins; er und andere Gelehrte seines Schlages haben wiederholt in Mietherversammlungen Reden gehalten, die in den spitzigsten Angriffen auf die Hauseigenthümer gipfelten.***) Steht dies auch zu der gerade von dieser Seite immer erhobenen Forderung des „sozialen Friedens" in direktem Widerspruche, so ist doch der Letztere thatsächlich um so weniger gestört worden, als die Hausbesitzervereine und ihre Organe der Agitation der Miethervereine keine Bedeutung beimessen, vielmehr gerade durch ihre Besonnenheit dazu beitragen, daß die Miethervereine sich im Kampfe gegen sich selbst, wie in Breslau, aufreiben.†)

Wenn hiernach auch eine Abänderung des gesetzlichen Miethrechts wünschenswerth erscheinen muß, so wird doch aus naheliegenden Gründen das Anstreben einer solchen auf absehbare Zeit Erfolg nicht verheißen, und es wird deshalb den Betheiligten überlassen bleiben müssen, durch ihr Vertragsrecht die beiderseitigen Interessen gegeneinander abzuwägen. Dagegen erheben sich wider die richterliche Auslegung der Verträge sowohl, als der miethrechtlichen Gesetzesvorschriften, immer häufigere und dringendere Klagen, die ihren Grund namentlich in der außerordentlichen Freiheit, man könnte fast sagen: Willkür haben, welche das B. G.-B. der Auffassung und Beurtheilung des Richters läßt.

---

*) Vergl. Schriften des Centralverbandes st. H. u. G. V. D., Neue Folge, IV. Bd., 6. Heft, S. 119 ff.

**) Vergl. ebendaselbst, S. 121.

***) Vergl. Deutsche Hausbesitzer-Zeitung 1900, Nr. 11, S. 166 u. 177, und Nr. 13, S. 206.

†) Vergl. Deutsche Hausbesitzer-Zeitung 1901, Nr. 4, S. 57.

Das B. G.-B. vermeidet es bekanntlich fast ganz, Begriffsbestimmungen zu geben, sondern es stellt in der Form von Vorschriften Grundsätze auf, deren Anwendung auf konkrete Fälle dem Ermessen des Richters anheim gebend. Diese für die Fortbildung der Rechtswissenschaft, der die Auffindung der Definition jener Vorschriften überlassen bleibt, zweifellos sehr werthvolle Methode hat in der Praxis den großen Nachtheil, daß sie den Nichtjuristen vor Rechtsschlüsse stellt, deren Zusammenhang ihm unklar, oft sogar zweifelhaft erscheint und die in ihm ein Gefühl der rechtlichen Hilflosigkeit erzeugen, u. U. ihm auch den Glauben an die Gerechtigkeit der Richter rauben können. Das ist umsomehr zu beklagen, als damit das Rechtsgefühl im Volke verwirrt und abgestumpft, andererseits aber das Vertrauen in die Rechtssicherheit im Staate erschüttert wird. Ich bin weit entfernt, behaupten zu wollen, daß die Richter nicht nach bestem Wissen und Gewissen Recht sprächen, ich bin sogar überzeugt, daß sie auf's Redlichste bemüht sind, dem Rechte zum Siege zu verhelfen. Aber auch der Richter ist nur ein Mensch und vermag nicht dem Milieu zu entrinnen, in das sein Beruf ihn verwebt; und dieses Milieu basirt doch auf wesentlich anderen Lebensanschauungen und Lebensgrundsätzen, eröffnet völlig andere Perspektiven, als sie jenen Kreisen eigen sind, welche in der weit überwiegenden Mehrzahl die vor den Gerichten Rechtsuchenden stellen. Es ist nun einmal so, daß Handel und Wandel, Handwerk und Gewerbe, Kauf und Miethe die meisten Häkchen liefern, an denen Uebelwollen, Rechthaberei und Bosheit ihre Netze aufhängen können, um nach wirklichen oder vermeintlichen Rechten zu fischen. Der Richter, wenn er nicht in langjähriger Uebung sich einige Praxis angeeignet hat, die Spreu von dem Weizen zu scheiden, wird nur schwer in dem Labyrinth sich zurecht finden können, welches die vieltausendfältigen Beziehungen des geschäftlichen Lebens und des praktischen Verkehrs in täglich neuer Abwechselung schaffen. Tritt nun hierzu noch eine außerordentliche Freiheit in der Auslegung und Anwendung gesetzlicher Vorschriften, so liegt allerdings die Gefahr vor, daß der Rechtsboden der gerichtlichen Spruchpraxis ins Schwanken geräth und nicht nur im Gefühl der Parteien eine Rechtsunsicherheit Platz greift, sondern eine solche auch thatsächlich in die Erscheinung tritt, und dies um so mehr, als es sogenannte Normativentscheidungen der höchsten Gerichtshöfe nicht mehr giebt, vielmehr die Judikatur in völliger Freiheit und ohne Rücksicht auf in Präcedenzfällen ergangene Urtheile sich entwickelt.

Diese Rechtsunsicherheit ist nicht ohne Einfluß auf die Miethsfrage geblieben und hat nicht nur bewirkt, daß das Vermiethungsgeschäft ganz allgemein als ein wenig angenehmes und sehr riskantes angesehen wird, sondern hat namentlich das Vermiethen von Kleinwohnungen geradezu als gefährlich erkennen lassen. Kleinwohnungen unterliegen nicht nur einen häufigeren Wechsel, einer stärkeren Abnützung, einem größeren Risiko im Mietheeingange, sondern sie werden auch häufig von Leuten benutzt, die moralisch und wirthschaftlich bankerott sind, sich aber das Aussehen des Biedermannes, des Ehrenmannes zu geben verstehen. In der Hand solcher Leute können die vorsichtigst abgefaßten Verträge, wieviel mehr die ihnen günstigen Vorschriften des B. G.-B. zu gefährlichen Waffen werden, zumal wenn Begriffe wie „Arglist", „Treu und Glauben", „gesundheitsschädlich" u. A. in's Spiel kommen, die der richterlichen Auslegung die weitgehendste Latitüde lassen. Unter solchen Verhältnissen werden die Miethverhältnisse solcher Kleinwohnungen von den Vermiethern mit einer gewissen Scheu und großen Vorsicht eingegangen, und die Bauthätigkeit trägt dem Rechnung, indem sie derartige Wohnungen nicht im Ueberfluß herstellt, um wenigstens Verluste durch Leerstehen derselben von den Hauseigenthümern thunlichst abzuhalten. Daraus ergiebt sich dann eine Knappheit solcher Kleinwohnungen, die zwar nicht immer zu einem Mangel zu werden braucht, die aber auf die Preise derselben einen begreiflichen Druck ausübt und somit allerdings eine Art Nothstand — und zwar nicht nicht nur einen temporären — herbeizuführen vermag, der gleich schwer auf den Miethern, wie auf den Vermiethern lastet; die letzteren sind nämlich bei der geringeren Auswahl der Wohnungen schließlich

genöthigt, auch solchen Personen Unterkunft zu gewähren, mit denen sie am liebsten nichts zu thun haben möchten. —

Die öffentlich-rechtlichen Verhältnisse in der Miethfrage treten naturgemäß den privat-rechtlichen gegenüber sehr zurück. Sie finden ihren Ausdruck zum Theil in den Hausordnungen, zum Theil in Verkehrs- und sittenpolizeilichen Vorschriften, die sammt und sonders der Hauptsache nach von allen Betheiligten als nothwendig anerkannt werden und zu wirklichen Beschwerden allgemeinerer Art bis jetzt kaum Anlaß gegeben haben. Unter den Vorschriften dieser Art sind die letztgenannten, die sittenpolizeilichen, die jüngsten, und es mögen ihnen einige Worte gewidmet sein, weil man sie neuerdings zum Anlasse genommen hat, die sogenannte „Wohnungspolizei" an sie anzugliedern.

Die sittenpolizeilichen Vorschriften sind zweifacher Natur, insofern sie einerseits den Schutz des Familienlebens, andererseits den Schutz der Sittlichkeit der Einzelindividuen anstreben. Beide Arten beziehen sich auf die Aftер- oder Theilvermiethung, also nur auf eine Sonderart der Miethverhältnisse. Bei der Aftervermiethung, möge sie nun in leeren oder möblirten Zimmern oder in Schlafstellen bestehen, tritt an die Stelle des Hauseigenthümers der Miether, an die Stelle des letzteren der Aftermiether; bei der Theilvermiethung bleibt der Hauseigenthümer der Vermiether und vermiethet nur einen Theil einer anderweit bereits vermietheten Wohnung an einen zweiten, dritten Miether. In beiden Fällen haben die Untermiether Anspruch auf Abtretung desjenigen Theils des Hausrechtes, der auf die von ihnen ermietheten Räume entfällt. Darauf gründen sich die Vorschriften, wie sie z. B. in § 7 des Leipziger Regulativs über die Theilvermiethungen (worunter dort übrigens auch Aftervermiethungen verstanden werden) enthalten sind:

> Die zur Aufnahme von Theilmiethern benutzten Räume müssen von den eigenen Wohn- und Schlafräumen der Wohnungsinhaber und ihrer Familien vollständig getrennt sein und eigenen Zugang vom Vorsaale aus haben.

Ist diese Bestimmung auch im sittenpolizeilichen Interesse erlassen, so wird man sie doch eigentlich eine hauspolizeiliche nennen müssen, denn sie ist eben nichts weiter als die konsequente Durchführung des Hausrechts, welches auch für den Aftermiether die Abgeschlossenheit seiner Wohnung fordert. Man wird seitens der Hauseigenthümer gegen diese Bestimmung umsoweniger etwas einzuwenden haben, als sie der von ihnen nicht gewünschten Ueberfüllung der Wohnungen entgegentritt. Dagegen würde eine Bestimmung, welche eine Aftervermiethung nur dann gestattet, wenn ein bestimmtes Maaß von Räumen dem Aftervermiether verbleibt, weder vom öffentlich-rechtlichen, noch vom hausbesitzerlichen Standpunkte zu rechtfertigen sein. Eine solche Bestimmung enthält dasselbe Regulativ in § 2:

> In Wohnungen, welche nur aus Stube, Kammer und Küche bestehen, oder noch weniger Räume enthalten, ist Theilvermiethung verboten.

Nach dieser Bestimmung würde z. B. ein ältliches, kinderloses Ehepaar mit geringem Verdienst, welches die Kammer vermiethen möchte, dies nicht dürfen. Das ist nicht nur eine Härte, sondern ein unberechtigter Eingriff in privatrechtliche Verhältnisse, an dem selbst der Hauseigenthümer kein Interesse hat, viel weniger die Oeffentlichkeit. Mit solchen Vorschriften wird über das eigentliche sittenpolizeiliche Ziel hinausgeschossen und die vermögensrechtliche Seite getroffen, die mit der Polizei nichts zu thun hat. Damit aber verschärft man die Miethfrage, statt die Sittlichkeit zu fördern.

Die zweite Art der sittenpolizeilichen Vorschriften hat den Schutz der Sittlichkeit der Einzelnen im Auge. Das ist an sich gewiß ganz löblich, und es klingt ja auch recht schön, wenn es z. B. wie im Hamburger Wohnungspflegegesetz § 14 heißt:

„Erwachsene Einlogierer verschiedenen Geschlechts, ausgenommen Ehepaare, dürfen nicht in einem und demselben Raume untergebracht werden, sind vielmehr nach dem Geschlechte zu trennen."

Wie aber will man diesen Paragraph durchführen? Will man überallhin, wo Einlogirer wohnen, allnächtlich eine Patrouille schicken, um zu kontrolliren, daß der Bestimmung auch thatsächlich nachgegangen wird? Das dürfte wohl kaum angehen. Mithin steht die Bestimmung lediglich auf dem Papiere und schreckt höchstens die besseren Elemente ab, während die durchtriebenen sich einfach nicht daran kehren. Viel richtiger und erfolgreicher würde es sein, wenn man das Vermiethen an Personen zweierlei Geschlechts solchen Leuten einfach verbietet, die in moralischer Hinsicht zu Bedenken Anlaß geben. Das läßt sich kontrolliren, die Moralität der Menschen läßt sich prüfen und Analoga, z. B. im Gastwirthsgewerbe, beweisen, daß die Maßregel durchführbar wäre. Anständige Personen aber werden schon von selbst dafür sorgen, daß ihr „Haus rein gehalten" wird; auf sie findet die Bestimmung mithin keine Anwendung, das Vermiethen wird ihnen erleichtert und das entlastet wiederum die Miethfrage von einer Rechtsbeschränkung, die für die „Sittlichkeit" keinen praktischen Erfolg hat. Auch hieran aber wird man erkennen, daß es mit der „Wohnungspolizei" eine mißliche Sache ist: es fehlt die Möglichkeit der Kontrolle als Handhabe ihrer Durchführung.

Ich wende mich nun zu den letzten, den finanziellen, Verhältnissen. Wohnungsmiethe! Welchem Miether gellte nicht das Wort in den Ohren?! In ihm konzentrirt sich Alles, was die Wohnungsreformatoren aller Zeiten auf dem Herzen gehabt haben; es ist die Quintessenz der ganzen Wohnungsfrage. Gäbe es keine Wohnungsmiethe, gäbe es auch keine Wohnungsfrage. Zum Schmerze aller Miether wird sich dieser Wunsch aber nie in die Wirklichkeit umsetzen lassen; auch nicht einmal im goldenen Zukunftsstaate wird man miethfrei sitzen, denn selbst ein so eifriger Verbesserer der Wohnungsverhältnisse, wie Mangold, gesteht es mit Wehmuth ein:*) „Miethe würde auch in einer sozialistischen Gesellschaft gezahlt werden müssen; sie ist überhaupt nicht zu beseitigen, und es kann sich darum nur um ihre Erniedrigung handeln." Die „Erniedrigung der Wohnungsmiethe" ist also das Ziel der modernen „Wohnungspolitik", wie man nach einem Vorschlage des Dr. W. Kley**) in den „Grenzboten" den Theil der Sozialpolitik genannt hat, welcher sich mit den Maßnahmen zur Lösung der Wohnungsfrage beschäftigt.

Es ist eigentlich ein etwas kurioses Ziel, das sich die Wohnungspolitik da gesteckt hat, denn mit demselben Rechte ließe sich eine Politik inauguriren zur Erniedrigung der Leberwurstpreise oder der Preise für die Dreierbrodchen. Allerdings würden es im letzteren Falle keine Dreierbrodchen mehr sein, die man dann zu kaufen bekäme, und die Zukunfts-Zweipfennigbrodchen dürften wohl eben nur $^2/_3$ so groß sein, wie die jetzigen Dreierbrodchen. Doch darauf käme es am Ende gar nicht an, die „Politik" hätte triumphirt und sieghaft hielte sie das erste neubackene Zweipfennigbrödchen in die Höhe, das dann auch wirklich nur baare 2 Pfennig kosten würde.

Analog diesem Beispiel könnte man sich die „Lösung der Wohnungsfrage" sehr leicht so denken, daß man einfach die Wohnungen etwas kleiner und einfacher machte, dann könnten die Hauseigenthümer sie billiger vermiethen, und damit wäre ja die gewünschte Erniedrigung der Wohnungsmiethe erreicht. Das würde aber doch weit gefehlt sein, denn die „Wohnungspolitik" verfolgt noch ein zweites Ziel: die Wohnungen sollen auch „hygienisch und sozial besser" werden. Also mit 3 Worten: Gut und billig! ist die Loosung der Wohnungspolitik. Demnach müßten also die Wohnungen jetzt theuer und schlecht sein. Nun, dieses Urtheil ist schon ziemlich alt; durch die ganze ältere Litteratur über die Wohnungsfrage hallt es

*) A. a. O., S. 81.

**) Derselbe soll ein „Handbuch der Wohnungspolitik" schreiben.

wieder von den „theuren und schlechten Wohnungen“, und es hat sogar nicht an Leuten gefehlt, welche behauptet haben, daß mit der modernen Entwickelung die Wohnungsverhältnisse immer schlechtere*) würden. Demgegenüber wird freilich von anderer Seite erklärt, daß die Verhältnisse im Wohnungswesen bessere geworden seien,**) und ein Blick auf unsere neugebauten Häuser bestätigt es uns, daß die Wohnungen an sich ganz allgemein besser geworden sind, während alte Häuser mit schlechten Wohnungen mehr und mehr verschwinden. Auch Körperkraft, Wohlbefinden und Lebensdauer nehmen nach Kamp (a. a. O., S. 8) stetig zu. Wenn trotzdem das Urtheil über die schlechte Beschaffenheit der Wohnungen nicht weichen will, so schreibt Wolff***) (1896) das unserer gesteigerten Empfindlichkeit und Reizbarkeit zu, die unsere Sinne für die Wahrnehmung von Uebelständen geschärft haben. Das erlösende Wort wurde aber eigentlich schon früher gesprochen und zwar 1892 von Freund und Malachowski, welche den fundamentalen Satz aufstellten: „Das Streben nach Verbesserung der Wohnungen findet seine Grenze in der Höhe der Miethe.“†) Damit war das Eis gebrochen; das ganze Streben hatte nun nicht mehr so sehr auf die „Verbesserung“, als auf die Verbilligung der Wohnungen zu gehen, während man die Verbesserung mehr in der ökonomischen Ausnutzung der Mittel, des Platzes und des Baumaterials suchte. Es galt ein Gesetz umzustoßen, welches lange Jahre die ganze Wohnungslitteratur beherrscht hat††) und trotz aller Versuche, es in sein Gegentheil zu verkehren, in gewissem Sinne noch immer in Geltung ist: Das sogenannte Schwabe'sche Gesetz, wonach mit steigendem Einkommen der Prozentsatz der Miethe fällt. Schwabe hatte berechnet, daß von einem Einkommen von 900 Mk. 24,1 % für Miethe aufgewandt werden müßten, während von einem Einkommen von 3000 Mk. nur 9,2 % dafür Verwendung fänden. Dieses Mißverhältniß wollte man aufheben; man sagte, es sei eine Ungerechtigkeit, daß der am wenigsten Verdienende prozentual am meisten Miethe zahlen müsse, diese solle vielmehr annähernd im selben Verhältniß steigen, wie das Einkommen, und müsse die gleiche Steigerung aufweisen, wie die Einkommensteuer.†††) Man verglich also bereits die „Miethe“ mit einer „Steuer“. Professor Sohm war es vorbehalten, im vorigen Jahre in Leipzig zu verkünden, daß „die Wohnungsmiethe thatsächlich eine Steuer“ und zwar die allerdrückendste von allen sei.°) Allerdings hatte schon Cohn erklärt, das Schwabe'sche Gesetz gelte für alle Lebensbedürfnisse,°°) nicht nur für die Wohnung, aber er hatte doch hinzugefügt, das Gesetz treffe ganz besonders auf die Wohnungen zu. Vor allen Dingen hatte er nicht begründet, warum das Schwabe'sche Gesetz auf alle Lebensbedürfnisse Anwendung finde. Es ist ein rein volkswirthschaftliches Prinzip, das sich in diesem Gesetz ausspricht, und lautet einfach so: Je kleiner die gekaufte Quantität, je höher der gezahlte Einzelpreis. Unser ganzes Handelssystem beruht auf diesem Grundsatz; jedes Kind weiß, daß es für ein Loth Kaffee einen höheren Preis pro Loth zahlen muß, als wenn es dreißig

---

*) Vergl. Hansen, a. a. O., S. 33; auch Miquel in Schriften d. Ver. f. Sozialpol., Bd. XXXIII, S. 7.

**) Vergl. Wolff, a. a. O., S. 6; Schriften d. Ver. f. Sozialpol., Bd. XXXI, S. 293; ebendaselbst, Bd. XXX, S. XIV; ebendaselbst, Bd. XXXIII, S. 10; Mangold, a. a. O., S. 9; Hasse, die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen in Leipzig, S. 5; Bresl. Zeitg. 1900 v. 17./1.

***) A. a. O., S. 6.

†) A. a. O., S. 5.

††) Vergl. Schriften d. Ver. f. Sozialpol., Bd. XXXIII, S. 9; Wehberg, a. a. O, S. 7; Philippovich, a. a. O., S. 47; Trimborn, a. a. O., S. 45; Fuld, a. a. O., S. 7/8; aber auch noch Schirmer, a. a. O., S. 19/21.

†††) Vergl. Freese, a a. O., S. 56: „Während die direkten Steuern bei den Arbeitern nur 1,07 % des Einkommens ausmachen und bei mir als Unternehmer mit vollem Rechte das 5fache betrugen, zahlte ich nur 8,67 % Wohnungsmiethe, und meine Arbeiter 16,29 %.

°) Deutsche Hausbesitzer-Zeitung Nr. 11, S. 166.

°°) A. a. O., S. 10.

Loth holt. Und die Berechtigung dieses Grundsatzes liegt darin, daß der Kaufmann weniger Arbeit und Kosten hat, wenn er dreißig Loth Kaffee auf einmal verkauft, als wenn er dreißig Mal ein Loth abwiegen und verpacken muß. Daß dieses selbe Gesetz auch auf die Wohnungen — die ja doch auch nichts Anderes als eine Waare sind, wenn sie auch nicht verkauft, sondern nur vermiethet wird — Anwendung zu finden hat, leuchtet ein, denn für den Hauseigenthümer ist es zweifellos einfacher, bequemer und mit weniger Unkosten und Risiko verbunden, wenn er in jedem Stockwerk nur eine Miethpartei hat, als wenn deren 3, 4 oder noch mehr vorhanden sind. Es sind also vermehrte Arbeit, vermehrte Spesen, vermehrtes Risiko, welche in den verhältnißmäßig höheren Preisen der Kleinwohnungen ein Aequivalent finden müssen.*) Dieses Aequivalent aufheben, heißt nichts anderes, als den Hauseigenthümer eine unwirthschaftliche, weil ungelohnt bleibende Arbeit verrichten lassen. In der That läuft die ganze neuere Wohnungspolitik darauf hinaus, dieses Aequivalent auf Null herabzusetzen und den Hauseigenthümer zu nöthigen, im Verhältniß je weniger Miethe für Kleinwohnungen zu nehmen, je mehr er solche im Hause hat, und man findet es unbegreiflich, daß sich keine Unternehmer finden wollen, welche Häuser mit lauter kleinen Wohnungen bauen. Weil nun die Unternehmer das nicht thun, aus der Befürchtung, solche Häuser nicht los zu werden, und weil die Hauseigenthümer sich weigern, die bei Kleinwohnungen erwachsende Mehrarbeit und die Mehrkosten umsonst zu übernehmen, so wird gesagt, die Hauseigenthümer lieben es nicht, sich mit kleinen Wohnungen zu befassen, sie sind „dem Vermiethen kleiner Wohnungen abgeneigt". Obgleich dies ein Trugschluß ist und die Abneigung der Vermiether sich *nicht gegen das Vermiethen kleiner Wohnungen an sich* kehrt, sondern nur gegen ein Vermiethen derselben *ohne Entgelt für die vermehrten Kosten, Arbeit und Risiko*, so konstruirt man doch aus jener Abneigung den Satz: das Wohnungsvermiethen befinde sich in falschen Händen, in Händen,**) die dem kleinen Miether in wucherischer Weise das Geld aus der Tasche holten.

Zu beweisen sucht man diesen Satz durch den Hinweis auf frühere Zeiten, wo der Hauseigenthümer nur seinen *überschüssigen* Platz im Hause vermiethete und somit das Vermiethen die Nebenbeschäftigung eines wohlhabenden Mannes war. Das sei normal gewesen.***) Gewiß, das *war* normal, d. h. früher. Heute ist es aber nicht mehr normal. Heute bewohnen die große Mehrzahl der städtischen Miethhäuser nicht 3—4 Miethparteien, sondern 10, 12, 16 und noch mehr, gar nicht zu reden von den Miethkasernen. Damals wohnte der Hausherr, der sein Geschäft oder seine Werkstatt im Erdgeschoß hatte, im ersten Stock, im zweiten wohnte vielleicht ein Beamter, im dritten ein Arbeiter oder Kleinhandwerker. Da hatte der Hauswirth mit der einen Miethpartei im 3. Stock nicht mehr Mühe, als mit der im 2. Stock, folglich konnte die Miethe nicht nur absolut, sondern auch relativ billiger sein. Heute wohnt im ersten Stock eine Herrschaft, im zweiten wohnen zwei Bürgerfamilien, im dritten 2 oder 3 Kleinbürger und im vierten mindestens 4 Arbeiterfamilien. Das ist nun einmal nicht zu ändern, das Rad der Zeit läßt sich nicht zurückdrehen, folglich muß man sich mit dem Bestehenden abzufinden suchen und bemüht sein, der Sache die beste Seite abzugewinnen. Patriarchalische Reminiscenzen führen da zu nichts, sondern nur einfache nüchterne Erwägungen, wie auch unter den bestehenden Verhältnissen die Kosten und Mühen der Hausverwaltung so zu verringern sind, daß davon auch der Kleinmiether einen fühlbaren Nutzen hat. Dieser Weg ist es, den die Hausbesitzervereine eingeschlagen haben. Sie erstreben Verbilligung des Hypothekarkredits, Verbilligung des Ge-

*) Vergl. Mangold, a. a. O., S. 10; Lieber, Wohnungselend, S. 244; Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 9; Weber, a. a. O., S. 9; Becker, a. a. O., S. 10; Kamp, a. a O., S. 21; Rupprecht, a. a. O., S. 3 und 37.

**) Vergl. Schriften d. Ver. f. Sozialpol., Bd. XXXIII, S. 19.

***) Ebendaselbst u. Eberstadt, a. a. O., S. 10.

bührenwesens, Ermäßigung des Steuerdrucks, gerechte Vertheilung der Steuerlasten, Beseitigung der für Staat und Gemeinde gratis auszuführenden administrativen Arbeiten, die die Anstellung besonderer Verwalter nöthig machen, endlich Vereinfachung der gesammten Verwaltung und Beseitigung aller Steuerprivilegien, durch welche die Allgemeinheit belastet und in ihrer Steuerkraft geschwächt wird. Das alles sind Mittel, die den Miethern nicht einen Pfennig kosten, wohl aber geeignet sind, die Miethen zu verbilligen und noch überdies den Miethern Vortheile zuzuführen.

Dem gegenüber will man von anderer Seite die Erniedrigung der Miethen dadurch herbeiführen, daß man mit Benutzung gewisser Vortheile Häuser baut, in denen nur kleine Leute Wohnungen finden, und die für alle Zeiten in den Händen Derer verbleiben sollen, welche sie errichteten. Man will damit erzielen, daß den kleinen Leuten billige Wohnungen beschafft werden, welche keiner Steigerung und bei pünktlicher Miethzahlung keiner Kündigung unterworfen sind. Das klingt natürlich höchst verlockend und lockt auch thatsächlich zahlreiche Leute an, ihr Heil in den Miethwohnungen solcher Häuser zu versuchen.

Welches der beiden Systeme das erfolgreichste, das durchgreifende ist, werden wir in den späteren Kapiteln kennen lernen. Aber natürlich stehen sie sich diametral gegenüber, denn beim ersten soll die Allgemeinheit beitragen, um den wirthschaftlich Minderstarken die Last tragen zu helfen; beim zweiten soll ein kleiner Kreis von Interessenten und Kapitalisten die Mittel aufbringen, um z. Thl. sich selbst Vorzüge vor den Uebrigen zu verschaffen. Beide Systeme ringen um die Herrschaft und so hat Kampffmeyer allerdings Recht,*) wenn er die Wohnungsfrage eine ökonomisch-politische Machtfrage**) nennt, die nur durch die wirthschaftlich und politisch organisatorische Thätigkeit der Massen gelöst werden kann. Man darf hierbei nicht vergessen, daß Kampffmeyer eben Sozialdemokrat ist und diesen Satz daher im Sinne seiner Partei ausgesprochen hat. Aber der ökonomisch-politische Kampf, den er im Auge hat, der ist thatsächlich eingeleitet, und er wird und muß ausgefochten werden bis zum endgiltigen Niederringen der einen Partei. Nicht politische Parteien sind es, die sich in diesem Kampfe gegenüber stehen, sondern wirthschaftliche Gruppen, die ebenso um die wirthschaftliche Herrschaft, wie um die politische Macht streiten. Es sind die Prinzipien der Arbeit und des Genusses, des Besitzes und der Besitzlosigkeit, des Individualismus und des Sozialismus, die hier um die Herrschaft ringen und nicht rasten können und werden, bis das eine oder das andere vernichtet ist. So wird der finanzielle Theil der Miethfrage zum bedeutungsvollsten der ganzen Wohnungsfrage, deren weitere Entwickelung ganz von dem Ausgange abhängt, den jener Kampf um die ökonomisch-politische Macht nehmen wird. —

Man wird das Letztere vielleicht noch besser verstehen lernen, wenn man sich über den Ursprung der Wohnungsfrage und den Weg, den sie bis jetzt genommen, Rechenschaft giebt. Der Entdecker der Wohnungsfrage in Deutschland, Viktor Aimé Huber, ist zugleich Begründer des sog. christlichen Sozialismus, jener merkwürdigen Weltanschauung, welche — im scheinbaren Gegensatz zur Sozialdemokratie — von der Kollektivirung der Produktionsmittel und der Regirung des Privateigenthums absieht, doch aber gewisse soziale Reformen zu Gunsten der Schwachen und Besitzlosen befürwortet, die angeblich vom Standpunkte des Christenthums aus als berechtigt zu fordern sind. Ich kann natürlich hierauf des Näheren nicht eingehen; ich will nur bemerken, daß der ganze Werdegang des christlichen Sozialismus theoretisch zwar eine Abwendung von der Sozialdemokratie erkennen

*) A. a. O., S. 6.

**) Vergl. Kamp, a. a. O., S. 4 und 32.

läßt, praktisch aber auf dasselbe Ziel zusteuert, wie diese. Es sei nur erinnert an die Namen der Pfarrer Todt, Stöcker, Naumann und Liz. Weber (nicht zu verwechseln mit dem katholischen Kaplan Weber), die als die hervorragendsten Kanzelsozialisten gelten können; namentlich haben die letzten Beiden sich in weiteren Kreisen bekannt gemacht durch die von ihnen geleitete sog. evangelische Arbeiter-Bewegung, die in den evangelischen Arbeitervereinen ihre Stützpunkte findet. Diese Vereine, ursprünglich in Bayern und später in Westdeutschland als Sammelstellen der Evangelischen gegen ultramontane Bedrängungen gegründet, sind mit der Zeit mehr und mehr auf soziale Programme eingeschworen worden, deren größerer oder geringerer Radikalismus das Unterscheidungsmerkmal der beiden großen Gruppen unter Naumann und Weber bildet. Sind sie auch äußerlich durch die Begründung des sog. evangelisch-sozialen Kongresses verbunden, so besteht doch im Inneren die Differenz der beiden Gruppen fort, von denen die jüngere Naumann'sche, immer mehr das Streben erkennen läßt, mit der Sozialdemokratie in der Arbeiterparteibildung in Konkurrenz zu treten. Das neueste Symptom dieses Strebens ist der Uebertritt des christlich-sozialen Pfarrers Göhre zur Sozialdemokratie, der durch sein Buch: „3 Monate Fabrikarbeiter" sich bekannt gemacht.

Diese evangelischen Arbeitervereine nun sind es, welche die den Bestrebungen der Hausbesitzervereine entgegenstehende Bewegung zu Gunsten des genossenschaftlichen Wohnungsbaues ganz besonders in Fluß gebracht haben, unterstützt von einer ähnliche Ziele verfolgenden Vereinigung katholischer Richtung.*) Zahlreiche Baugenossenschaften verdanken ihre Existenz der Initiative dieser evangelischen und katholischen Arbeitervereine oder doch der führenden Männer in denselben; bei einzelnen Baugenossenschaften kann sogar die Mitgliedschaft nur von Angehörigen der Arbeitervereine erworben werden. Der Verband katholischer Arbeitervereine „Volkswohl" erklärte auf seiner Generalversammlung zu Schwäb. Gmünd (16. Oktober 1896)**) nach einem Vortrage des Landesraths Brandts-Düsseldorf u. A.

> „Das Privat-Kapital und die Privatunternehmung haben bisher das Bedürfniß nach billigen, sozial guten und hauswirthschaftlich bequemen kleinen Wohnungen bei Weitem nicht gedeckt."

Und der 11. evangelisch-soziale Kongreß zu Karlsruhe (7. u. 8. Juni 1900) nahm folgende von Dr. Gettelmann und Professor Dr. Wagner beantragten Resolutionen an:***)

> „Der evangelisch-soziale Kongreß spricht sich, abermals in Uebereinstimmung, für eine dringende Nothwendigkeit einer umfassenden und durchgreifenden Reform unserer Wohnungszustände aus, die einen wesentlichen Faktor zur allgemeinen Gesundung unserer sittlichen Verhältnisse bedeutet. Der Kongreß erkennt dabei an, daß eine solche Reform von der blos privaten und genossenschaftlichen Thätigkeit auf Grund der bestehenden Rechtsnormen des Grund- und Hauseigenthums nach bisheriger Erfahrung nicht zu erwarten ist. Er hofft nur von einem Eingreifen der Gesetzgebung, sei es des Reiches, sei es der Einzelstaaten, in Bezug auf diese Rechtsnormen Abhilfe. Dabei ist er der Ueberzeugung, daß vor Allem das Ziel sein muß, der Bodenspekulation, als einer Hauptsache der bestehenden Schäden, entgegenzutreten."

Mit den beiden Erklärungen ist ja etwas eigentlich Neues nicht gesagt worden, denn denselben Gedanken kann man bei einer ganzen Reihe von Schriftstellern

*) Vergl. Schirmer, a. a. O., S. VI.

**) Vergl. Aufgaben von Gemeinde und Staat, S. 9; auch Schäffle u. Lechler, Neue Beiträge, S. 15.

***) Vergl. „Die Hilfe" 1900, Nr. 24; auch „Deutsche Hausbesitzer-Zeitung 1900, Nr. 13, S. 216.

begegnen. Schon Reichardt*) sagte Mitte der 80er Jahre, „die Arbeiterbevölkerung sei unter den gegebenen Verhältnissen nicht im Stande, ihr Wohnbedürfniß zu befriedigen, und aus dem mangelhaften Zustande der Wohnungen erwachsen Gefahren für das ganze Volksleben". Miquel behauptete ebenfalls auf der 1886er Generalversammlung des Vereins für Sozialpolitik,**) „der Wohnungsbau eile nicht dem Bedürfniß voraus"; und seitdem ist das Thema in allen Variationen unzählige Male wiederholt worden.***) Ja, Lechler und Schäffle behaupten sogar in ihrer „Nationalen Wohnungsreform" (S. 17): „Auf die Privatunternehmung ist nicht näher einzugehen, denn unter ihr sind die jetzigen Mißstände groß gewachsen, und nichts deutet darauf hin, daß bei ihrem Fortbestehen eine Aenderung zum Besseren eintreten werde." Den Beweis für diese kühne Behauptung bleiben die Herren, von denen einer ein Fabrikant, der andere Minister a. D. und Doktor der Staatswissenschaften ist, freilich schuldig; die Argumentation selbst rangirt auf der gleichen Stufe, als wenn Jemand für die zunehmende Sittenlosigkeit das Christenthum verantwortlich machen und bei dessen Fortbestand keine Besserung in Aussicht stellen wollte. Charakteristisch aber ist, daß hier bereits das Fortbestehen des Haus- und Grundbesitzes indirekt als nicht wünschenswerth oder doch als nicht zweckdienlich bezeichnet wird, und damit deckt sich einerseits die in der oben mitgetheilten Resolution des evangelisch-sozialen Kongresses enthaltene Stelle, wo auf Abhilfe in Bezug auf die Rechtsnormen des Grund- und Hauseigenthums gehofft wird, und anderntheils die in meinem Vorbericht S. 11 zitirte Aeußerung des Landraths Berthold: Solange die jetzige Wirthschaftsordnung noch gilt u. s. w. Man wünscht und erhofft also in diesen das Baugenossenschaftswesen warm befürwortenden Kreisen nicht nur eine Beseitigung oder doch Entrechtung des Haus- und Grundbesitzes,†) sondern sogar einen Umsturz unserer ganzen heutigen Wirthschaftsordnung. Die Petition des rheinisch-westphälischen Verbandes städt. H.- u. Gr.-V. hatte mithin doch sehr recht, wenn sie im letzten Absatz ihrer Begründung von einer „direkten Gefahr für Thron und Altar" spricht. Auf dem 41. Genossenschaftstage haben zwar der Landrath Berthold und Genossen sich daran erheitert; ich meine aber, die Sache ist doch zu ernst, als das in Amt und Würden stehende Männer mit einem Feuer spielen sollten, das — wie obige authentische Aeußerungen beweisen — dennoch im Verborgenen glimmt und gelegentlich zu einer Flamme anwachsen kann, von deren verheerender Wirkung sich die Betreffenden kaum eine Vorstellung gemacht haben dürften.

„Die allgemeine und gleichmäßige Verbesserung der Wohnungszustände für einen erheblichen Theil der minderbemittelten Klassen ist anerkannt zu einer sittlichen, politischen und volkswirthschaftlichen Nothwendigkeit geworden." Mit diesem programmatischen Satze beginnen Schäffle und Lechler ihre neueste Publikation „die staatliche Wohnungsfürsorge", und sie sprechen damit nur die Ansicht aus, welche sich in den baugenossenschaftsfreundlichen Kreisen seit Langem befestigt hat: Auf dem Wege, den der städtische Haus- und Grundbesitz zu gehen wünscht, ist eine Besserung der Wohnungsverhältnisse nicht zu erwarten.

*) A. a. O., S. 1.

**) Schriften des Vereins, Bd. XXXIII, S. 8.

***) Vergl. z. B. Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 9; Damaschke, a. a. O., S. 123; Ein Reichswohnungsgesetz, S. 9/10 und 21; Becker, a. a. O., S. 9; Kamp, a. a. O., S. 17; Schäffle u. Lechler, die staatliche Wohnungsfürsorge, S. 25.

†) Dr. Stolp-Charlottenburg, der Gründer der Berliner Hausbesitz-Genossenschaft, forderte in einem Artikel der „Deutschen Warte" dazu auf, beizutragen, daß die öffentliche Meinung „gegen die Unwürdigkeit und Schmach der Miethsunterthänigkeit und des Hausspekulantenthums mit der Schraube ohne Ende sich immer mehr und immer kräftiger aufbauen und die Hausbesitzer moralisch, rechtlich und wirthschaftlich veranlasse und nöthige, ihr Hausherrenthum aufzugeben und die bisherige absolute Herrschaft ihrer Person in eine konstitutionelle Herrschaft der Miether umzuwandeln oder umwandeln zu lassen. (Deutsche Hausbesitzer-Ztg. Nr. 6 v. 24. März 1900.)

Schon auf der 1886er Generalversammlung des Vereins für Sozialpolitik hatte Geheimrath Dr. Thiel ausgesprochen,*) daß „jede Lastenerleichterung des Vermiethers nur die Rente aus dem Grundbesitz erhöhen werde, ohne die Lage der Miether im Geringsten zu verbessern.“**) Dieses Wort hat Schule gemacht. Vergeblich hat Eberstadt nachgewiesen,***) daß die Hauseigenthümer die ihnen auferlegten Lasten gar nicht tragen können, daß man nicht das Gebäude, sondern die Hauseigenthümer besteuert, und daß sie die Steuern nicht aus den Ueberschüssen der Hausmiethen, sondern aus dem Ertrage ihrer gewerblichen oder sonstigen Thätigkeit bezahlen müßten, wenn sie sie nicht zum Theil auf die Miether abwälzen sollen, — es nützt alles nichts, man hält nun einmal die Wohnungsfrage für ein Problem der Hausgrundrente†) und will sich nicht überzeugen lassen, daß diese, wenn überhaupt das Kapital im Grundbesitz festgehalten werden soll, unter einen gewissen Punkt nicht herabgehen darf, daß daher von diesem Punkte ab jede Belastung des Haus- und Grundbesitzes nicht mehr die Rente des investirten Kapitals verringert, sondern das Bruttoerträgniß in die Höhe schrauben muß. Merkwürdig ist dabei, daß man auf der anderen Seite anerkennen muß, wie beispielsweise die Gleichheit der Hebungen von Straßenkosten u. s. w. für verschiedene Gebäudearten die Arbeiterwohnungen unverhältnißmäßig belastet,††) und daß man für die Häuser der Baugenossenschaften alle erdenklichen Steuererleichterungen und Nachlässe beansprucht, um eben die Miethen verbilligen zu können. Damit erkennt man die Richtigkeit des Systems der Hausbesitzervereine, das denselben Zweck verfolgt, an.

Es hat auch nicht an Leuten gefehlt, die das eingesehen und anerkannt haben, daß die private Bauthätigkeit noch immer in ausreichender Weise für den Bedarf an Wohnungen gesorgt habe,†††) und daß der private Haus- und Grundbesitz nicht zu entbehren sei.°) In markantester Weise ist dies im Jahre 1900 auf der Trier'schen Tagung des Vereins für öffentliche Gesundheitspflege bestätigt worden. Oberbürgermeister Adickes-Frankfurt war es, welcher wiederholt darauf hinwies, wie nöthig es sei, die Privatthätigkeit nicht zu lähmen, sondern zu fördern und zu beleben.°°) Und in den damals aufgestellten Leitsätzen wird dies ebenfalls ausgesprochen; es heißt da u. A.:

> „Zur Herbeiführung gesundheitsmäßiger Beschaffenheit und gesundheitsgemäßer Benutzung der Wohnungen bedarf es folgender Maßnahmen:
>
> A. Wohnungsaufnahme;
>
> B. Privatthätigkeit u. s. w.
>
> Wichtig ist vor Allem ein gesundes Zusammenwirken der privaten Bauthätigkeit und der Arbeit der Behörden und öffentlichen Verbände. Erstere ist schon deshalb unentbehrlich, weil ohne sie die Herstellung der genügenden Zahl kleiner und mittlerer Wohnungen unter den gegenwärtigen Verhältnissen°°°) geradezu unmöglich ist. In der Arbeit der Behörden und

*) Vergl. Schriften des Vereins, Bd. XXXIII, S. 42.

**) Vergl. auch Damaschke, a. a. O., S. 69.

***) A. a. O., S. 123.

†) Vergl. Wolff, a. a. O., S. 11; Kurella, a. a. O., S. 15.

††) Vergl. Schriften d. Ver. f. Sozialpol., Bd. XXXIII, S. 8.

†††) Vergl. Eberstadt, a. a. O., S. 523; Verhandlungen d. Ver. Berliner Architekten, S. 13, 21, 34 und 55; Freund u. Malachowski, a. a. O., S. 15; die Förderung d. Arb.-Wohn. Wes., S. 28; Singer, a. a. O., S. 14.

°) Vergl. Mahraun, a. a. O., S. 15; Dir. Thorwart in „Die Förderung des Arb.-Wohn. Wes.“, S. 59.

°°) Vergl. Deutsche Hausbes.-Zeitg. 1901, Nr. 5, S. 71.

°°°) Man beachte auch hier die Anspielung auf die event. späteren veränderten Verhältnisse (Berthold).

öffentlichen Verbände muß daher sorgfältig alles vermieden werden, was einer gesunden Privatthätigkeit hindernd in den Weg tritt. Die private Thätigkeit hat zu bestehen:

1. im Bau von Eigenhäusern durch die Wohnungsbedürftigen selbst,
2. in der Unternehmerthätigkeit, bestehend in Herstellung von Wohnungen zum Verkauf oder zur Vermiethung aus Erwerbsrücksichten u. s. w. u. s. w.

So erfreulich diese Stellungnahme des „Vereins für öffentliche Gesundheitspflege" an und für sich ist, so wäre es doch weit gefehlt, darin bereits ein Symptom für eine Aufgabe des den Hauseigenthümern gegnerischen Standpunktes derjenigen Kreise zu erblicken, welche bisher mit aller Macht für das Einschlagen des baugenossenschaftlichen Weges zur Beschaffung und Vermiethung von Wohnungen eingetreten sind. Gerade der spiritus rector dieser Kreise, Herr Oberbürgermeister Adickes-Frankfurt, hat die Hauseigenthümer keinen Augenblick darüber im Zweifel gelassen, daß ihm „Privatthätigkeit" und „baugenossenschaftliche Thätigkeit" identische Begriffe sind. Denn nicht nur ist in den oben mitgetheilten Leitsätzen, die auf seine Veranlassung eine veränderte Fassung erhielten, der Begriff „Privatthätigkeit" erläutert mit „Thätigkeit von Privatpersonen und Wohnungsvereinen," welche es sich zur Aufgabe stellen, wirthschaftlich schwache, insbesondere kinderreiche Arbeiterfamilien behufs Anmiethung geeigneter und räumlich genügender Wohnungen durch Geldzuschüsse zu unterstützen, sowie gesundheitlich schlechte Wohngebäude anzukaufen, umzubauen oder niederzulegen und durch geeignete Neubauten zu ersetzen; es ist ferner nicht nur in diesen Leitsätzen unter die Privatthätigkeit auch subsummirt: 3. der Bau von Wohnungen durch Genossenschaften und gemeinnützige Vereine, und 4. der Zusammenschluß von Baugenossenschaften und Bauvereinen behufs Sammlung von Erfahrungen, Plänen, Kauf- und Miethverträgen u. s. w.; sondern es hat auch Oberbürgermeister Adickes auf der Versammlung des Frankfurter „Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens" deutlich ausgesprochen, daß er nichts Geringeres anstrebt, als die Städte zu Konkurrenten eines Theils ihrer Steuerzahler zu machen, den Hauseigenthümern mittels des Erbbaurechts den Besitz an Grund und Boden unter den Füßen wegzuziehen und die gewerbliche Thätigkeit des Wohnungsvermiethens durch Erbauung von 1- und 2-Familienhäusern mittels Baugenossenschaften für die Folge aus dem städtischen Erwerbsleben auszuschalten.*)

Das Ziel jener Bewegung ist also unverrückbar dasselbe geblieben, es lautet, wie schon der Königsberger Referent über die Baugenossenschaftsfrage auf dem Wiesbadener Centralverbandstage der städt. H.- u. Gr.-V. erklärt hatte, auf **völlige Aufhebung des Privateigenthums am Grund und Boden**, und nicht nur das, sondern es lautet auch auf **Vernichtung der privatseitigen Vermietherthätigkeit**. Das aber sind unverfälscht sozialdemokratische Forderungen, wie man deutlich daraus ersehen kann, daß zwei Schriftsteller, von denen der Eine Wohnungsreformer, der Andere Sozialdemokrat ist, fast wörtlich übereinstimmend, sich über die Nothwendigkeit von Eingriffen in's Privateigenthum aussprechen. Der Oberbürgermeister von Mannheim, Beck, nennt am Schlusse seiner „Wohnungsfrage" 1899 (S. 67) diese Frage eine solche,

*) Vergl. auch Adickes' Rede auf der 18. Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege: „Auch in nichtsozialistischen Kreisen ist vielfach die Anschauung geweckt, daß das Privateigenthum am Grund und Boden, besonders in der Nähe der großen Städte sich als unverträglich mit einer gesunden und, sozialpolitisch angesehen, durchaus nothwendigen besseren Gestaltung der Wohnungsverhältnisse erwiesen habe, und daß daher, unter Abschaffung dieses privaten Grundeigenthums, die öffentliche Gewalt den Grund und Boden unmittelbar in Verwaltung zu nehmen habe." (Damaschke, a. a. O., S. 129.)

„deren gründliche Lösung ohne empfindliche Nachwirkung für den in Staat und Gemeinde naturgemäß präponderirenden Haus- und Grundbesitz nicht vor sich gehen kann und deshalb die Staats- und Gemeindebehörde manchem recht peinlichen Dilemna bei ihren Bestrebungen aussetze".

Und der Sozialdemokrat Cohn schreibt in „Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie" 1900 (S. 3):

„Ohne einschneidende Maßnahmen in die Heiligkeit des Privateigenthums können billige Wohnungen in den deutschen Städten überhaupt nicht mehr geschaffen werden."

Was nützt es dem gegenüber, wenn Kamp*) erklärt, „die Klage der Miether müsse sich vor allem gegen Bodenpreise, Bauordnungen und Miethrechte wenden, nicht gegen alle Bau- und Miethsherren"; oder wenn im „Arbeiterwohl"**) erklärt wird: „Das Privateigenthum am städtischen Baugelände könne und müsse erhalten bleiben"; es wird ja gleich hinzugefügt: „nur muß dieses Privateigenthum viel mehr Beschränkungen öffentlich-rechtlicher Natur unterworfen werden".***) Auf der ganzen Linie wird also das Privateigenthum als das Hinderniß einer sozialen Wohnungsreform angesehen. Das bezeichnet den Geist, aus dem diese Reform geboren werden soll.†) Es ist der Geist Mery's, der Geist des Sozialismus, von dem Prof. Dr. Adolf Wagner jüngst in der Wiener juristischen Gesellschaft mit Recht sagte, daß er gegen eine der großen Grundlagen unserer ganzen wirthschaftlichen Rechtsordnung, gegen den Grundpfeiler unseres Privatrechtes einen Sturm unternehme („Wiener Tagebl." v. 14./3. 1901).

Jeder Zweifel, daß dem so ist, wird beseitigt durch eine Aeußerung, die der Kgl. Sächs. Legationsrath v. Nostitz gelegentlich eines Vortrags-Zyklus über „die städtische Wohnungsfrage in Deutschland" in der Dresdner „Gehestiftung" fallen ließ. Herr v. Nostitz wies den Gemeindeverwaltungen die Hauptaufgaben bei der „Lösung" der Wohnungsfrage zu und betonte, wie wichtig es sei, daß die Gemeindevertretungen dementsprechend zusammengesetzt seien. Gerade den Hausbesitzern seien zu einer Zeit, da die Verhältnisse noch anders lägen, als heute, große politische Vorrechte eingeräumt worden. An der Stellung des Hausbesitzerstandes zu den nothwendigen Wohnungsreformen werde es liegen, ob er sich diese Vorrechte in Zukunft ungeschmälert erhalten werde oder nicht.††) Diese Worte im Munde eines kgl. Beamten, beweisen, wie sehr der städtische Haus- und Grundbesitz in seinen Rechten durch die Wohnungsreformer bedroht ist, denn hier wird ihm schlankweg angekündigt, daß man ihm seine Vorrechte nehmen werde, falls er sich den Forderungen der Wohnungsreformer nicht fügen wolle. Zeigt dies einerseits, daß zwischen der Sozialdemokratie, die ja gleichfalls — wenn auch aus anderen Gründen — die „Vorrechte" der Hauseigenthümer beseitigt will,†††) und dem sogenannten wissenschaftlichen

*) A. a. O., S. 22.

**) Jahrg. 1897, H. 2, S. 30.

***) Im „Vorwärts" v. 10. Nov. 1900 werden die wahren Ziele der Sozialdemokratie durch einen Artikel mit der Ueberschrift: „Her mit dem Boden" enthüllt, worin es heißt: „Erst wenn der Grund und Boden aus dem Privateigenthum des Einzelnen in eine Verwaltung der Gesammtheit gelangt sein wird, wird die Wohnungsfrage gelöst sein".

†) Vergl. Cohn, a. a. O., S. 41: „In der Wohnungsfrage vertreten bürgerliche Sozialpolitiker Anschauungen, denen die Sozialdemokraten sich anschließen können."

††) Vergl. „Dresdner Nachrichten" v. 19./1. 1901.

†††) Auf der 2. Konferenz der sozialdemokratischen Gemeindevertreter der Provinz Brandenburg wurde folgende Resolution, die als Vorarbeit für ein sozialdemokratisches Programm in der Wohnungsfrage angesehen werden darf, angenommen:

Die kapitalistische Entwicklung der bürgerlichen Gesellschaft schafft auf dem Gebiete des Wohnungswesens Zustände, die für die breiten Volksmassen die schwersten Schädigungen in gesundheitlicher, sittlicher und materieller Hinsicht herbeiführen.

Sozialismus ein prinzipieller Unterschied nicht besteht, so läßt sich andererseits daraus auch die ganze Schwäche der obigen Deduktion erkennen. Herr v. Nostitz, der königliche Beamte, kann wiederum nicht aus seinem Milieu heraus und stellt die Hausbesitzer auf gleiche Stufe mit einer privilegierten Beamtenkaste, der Regierung und Volksvertretung „im Interesse der Allgemeinheit" die Privilegien einfach wegdekretiren können. Herr v. Nostitz beachtet nicht, daß die Vorrechte der Haus- und Grundbesitzer unerläßliche Korrelate der Sonderpflichten sind, welche die Hauseigenthümer der Allgemeinheit gegenüber übernommen haben. Beseitigt man erstere, so muß man die Hauseigenthümer auch der letzteren entbinden, und ob die bürgerliche Gesellschaft dabei wohlfahren würde, ist doch zum Mindesten sehr stark zu bezweifeln.

Der Umstand aber, daß es ein königlicher Beamter in hervorragender Stellung ist, der jene Worte gesprochen hat, giebt doch zu denken, und er läßt vor Allem erkennen, in welchen Kreisen die Wohnungsreformer zu suchen sind: nicht in den Kreisen der Wohnungsbedürftigen, der nach einer Besserung ihrer Wohnungsverhältnisse Ringenden, sondern in gewissen Gelehrtenkreisen, in den Kreisen des hohen Beamtenthums, denen sich die Hochfinanz und die Großindustriellen anschließen. Für diese Kreise handelt es sich bei der Wohnungsfrage nicht um die Beseitigung eines Nothstandes, nicht um die Unterdrückung der „Wohnungsnoth", sondern um die Entrechtung und Verdrängung des städtischen Haus- und Grundbesitzes als des festesten und sichtbarsten Pfeilers bürgerlicher Vorherrschaft und bürgerlicher Weltanschauung.*)

Um eine durchgreifende Aenderung dieser Verhältnisse zu bewirken, bedarf es der Vergesellschaftung aller Produktionsmittel, insbesondere der Loslösung des Grund und Bodens von kapitalistischen Interessen, da diese einzig und allein auf Auswucherung des Grund und Bodens und möglichste Steigerung der Grundrente hinzielen. Innerhalb der kapitalistischen Wirthschaftsordnung ist eine Lösung der Wohnungsfrage für die Arbeiterklasse nicht möglich.

Zur Bekämpfung der auf dem Gebiete des Wohnungswesens herrschenden, die Volksgesundheit untergrabenden, die Sittlichkeit gefährdenden Zustände fordern wir von den Gemeinden:

1. Erwerbung von möglichst umfangreichem Grundbesitz.
2. Aufschließung des gemeindlichen Grundbesitzes durch Straßen- und Verkehrsanlagen.
3. Verwendung von Gemeindeterrains zur Errichtung von Häusern mit allen Forderungen der Volkswohlfahrt entsprechenden Wohnungen, welche der Bevölkerung — insbesondere der Arbeiterklasse — zu Miethspreisen zur Verfügung zu stellen sind, bei denen nur die Verzinsung und Amortisation des aufgewendeten Kapitals, sowie die aus der Instandhaltung der Gebäude entstehenden Kosten in Ansatz gebracht werden.
4. Bemessung der Grundsteuer, statt nach dem Nutzungswerth, nach dem gemeinen Werth unter gleichzeitiger Erhebung eines progressiv abgestuften Zuschlags zu der Differenz zwischen dem der Grundsteuer zu Grunde gelegten Werthe und dem wirklich erzielten Kaufpreis des Grundstücks.
5. Aufnahme einer Wohnungsstatistik in regelmäßigen Zwischenräumen.
6. Einrichtung von kommunalen Wohnungsämtern.
7. Anstellung von kommunalen Wohnungsinspektoren.

Um den Gemeindevertretungen die Durchführung dieser Vorschläge zu erleichtern, fordern wir auf dem Wege der Landesgesetzgebung:

1. Ersatz des Dreiklassen-Wahlsystems für die Kommunalwahlen durch das allgemeine, gleiche, direkte und geheime Wahlrecht.
2. Erweiterung des Zwangsenteignungsrechts der Gemeinden.
3. Völlige Selbstverwaltung der Gemeinden.
4. Aenderung des § 27 des Kommunalabgaben-Gesetzes in der Richtung, daß den Gemeinden die Einführung einer wirksamen, die Spekulation in unbebautem Grund und Boden verhindernden Bauplatzsteuer ermöglicht wird.

Vergl. ferner Kampffmeyer, a. a. O., S. 53, der daselbst „Demokratisirung der Gemeinde-Verfassung" verlangt, und die Rede des Genossen Sindermann auf der jüngsten sozialdemokratischen Landesversammlung für Sachsen in Leipzig-Plagwitz, worin es heißt: „Seit wir Sozialdemokraten aus dem Landtage gedrängt worden sind, müssen wir uns mit ganzer Kraft auf die Gemeindepolitik werfen". („D. Wacht" v. 11. April 1901.)

*) Vergl. Aufgaben v. Gemeinde u. Staat, S. 71: „Genossenschaftliches Eigenthum träte dann von selbst **an die Stelle des Privateigenthums.**"

Es unterliegt gar keinem Zweifel, daß man es bei dem Streit in der Wohnungsfrage mit einem Kampf um die wirthschaftliche und politische Hegemonie zu thun hat, den der Mittelstand, verkörpert im städtischen Haus- und Grundbesitz, gegen die vereinigten Mächte des Kapitalismus, des Despotismus und des Sozialismus zu führen gezwungen ist. Das ist es, was der Wohnungsfrage ihre Bedeutung verleiht und sie nicht blos zu einer theilweis sozialen Frage, sondern auch zu einer politisch-ökonomischen Machtfrage,*) wie Kampffmeyer sagt, macht, und sie hinüberleitet in die Politik und in die politischen Parteien. Appelirt doch Kamp (a. a. O., S. 3) direkt an die Wählerschaft für den Reichstag, in der sich Helfer und Hilfsbedürftige — gleichviel, ob sonst durch Steuerstufen getrennt — zusammenfinden. Und in diesem Kampfe um die politisch-ökonomische Macht bilden die Baugenossenschaften ein hervorragendes Mittel zur wirthschaftlichen Schwächung des Haus- und Grundbesitzes, weil sie durch die ihnen gewährten wirthschaftlichen Vorrechte einen Vorsprung vor dem Haus- und Grundbesitz erlangen müssen, der je fühlbarer wird, je mehr jene Vorrechte in die Form „gerechtfertigter" Zuwendungen gekleidet und mit einem Schein von „gesetzlichem Recht" umgeben werden. Darin liegt eine Gefahr, die klarzustellen die Aufgabe der folgenden Abschnitte ist.

3. Die Wohnungsnoth.

Wohnungsfrage und Wohnungsnoth sind nicht dasselbe, obgleich es Schriftsteller giebt, die Beides einander gleichstellen.**) Die Wohnungsfrage hat es mit der Erörterung von Grundsätzen zu thun, nach denen das Wohnungsbedürfniß zu regeln ist, die Wohnungsnoth dagegen ist ein örtlicher Zustand, in dem die Befriedigung dieses Bedürfnisses in irgend welcher Weise gehemmt ist; dort also ein wissenschaftliches Forschungs-Gebiet, hier ein thatsächlicher Zustand, der praktische Maßnahmen erheischt. Man könnte letztere die angewandte Wissenschaft von den Wohnungsverhältnissen nennen. Es gilt also weder die „Wohnungsfrage" zu „lösen", noch die „Wohnungsnoth" zu „beseitigen", sondern es gilt auf Grund der Erörterungen über die Grundsätze, nach denen das Wohnungsbedürfniß zu regeln ist, die Ursachen zu beseitigen, welche der Befriedigung desselben irgendwo entgegen stehen.

Fest steht hiernach nur eins: die Wohnungsnoth ist ein örtlicher Zustand, nicht ein gleichmäßig über das Land verbreiteter. Das hindert nicht, daß der gleiche Zustand an mehreren Orten, u. U. sogar an vielen Orten bestehen kann, je nachdem die gleichen Ursachen einer Wohnungsnoth an mehreren oder vielen Orten vorhanden sind. Immer aber liegen diese Ursachen in örtlichen Verhältnissen, die allerdings durch allgemeine Umstände verschärft oder gemildert, aber nie hervorgerufen werden können. Man darf deshalb sich nicht an den üblichen Interpretationen der Wohnungsnoth***) genügen lassen, sondern man muß von

*) Vergl. Kamp, a. a. O., S. 4; auch Kurella, a. a. O., S. 49.

**) Vergl. z. B. Cohn, a. a. O., S. 1; auch Wolff, a. a. O., S. 11: „Die Wohnungsfrage besteht in einer 3 fachen (Wohnungs-) Misere."

***) Mangold versteht unter Wohnungsnoth (a. a. O., S. 52) einerseits Obdachlosigkeit, andererseits schlechtes Wohnen, hervorgerufen entweder durch Mängel in der Lage, Bauart u. s. w. der Wohnungen selbst, oder durch unzweckmäßige Benutzung an sich guter Wohnungen, oder durch zu hohen Preis an sich einwandsfreier Wohnungen.

Wolf erkennt die W. (a. a. O., S. 14) 1. am Vorhandensein zu weniger und zu theuerer Wohnungen, 2. an schlechter Anlage und Haltung der Wohnungen, 3. an der Häufigkeit des Wohnungswechsels.

Lieber nennt die W. (das Wohnungselend, S. 231) „einen Wohnungszustand, der seinen Bewohnern nicht mehr die Möglichkeit wirthschaftlicher, leiblicher und sittlicher Gesundheit verbürgt und somit menschenunwürdig ist".

vornherein auf die Ursachen der Wohnungsnoth zurückgehen und muß dabei unterscheiden, welches sind wirkliche Ursachen, die eine Wohnungsnoth hervorrufen können, und welches sind nur Begleit-Erscheinungen, die diese Noth verschärfen.

Ich will nicht auf die historische Entwickelung der Erkenntniß dieser Ursachen eingehen, wie sie aus der Litteratur sich ergiebt*,) sondern beginne gleich mit der Quintessenz dieser Forschungen, wie sie Adickes in seinem Vortrage auf der 1. Versammlung des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens zu Frankfurt a. M.**) gezogen hat. Er sagte:

> Der erste Grund sind die theuren Baukosten, welche gerade jetzt eine große Rolle spielen, in Folge der Vertheuerung der Baumaterialien, der Arbeitslöhne, der Baugelder, und damit hängt zugleich ein zweiter zusammen, die Abneigung der Bauunternehmer gegen das Bauen,***) wodurch dann Mangel an Wohnungen entsteht. Bei kleinen Wohnungen wird diese Abneigung noch dadurch gefördert, daß nicht Jeder mit kleinen Wohnungen zu thun haben will. Aber abgesehen davon, besinnen sich gerade solide Bauunternehmer wegen der theuren Baukosten und sagen: Nach 3 oder 5 Jahren baue ich voraussichtlich billiger. Der dritte Grund ist ein zeitweise gesteigerter

---

Kamp sagt (a. a. O., S. 34): „Es giebt schlechte, menschenunwürdige Wohnungen, sie verursachen das Wohnungs-Elend, und es giebt nicht genug neue, gute und billige Wohnungen, daraus entsteht (?) der Wohnungs-Mangel. Beide Mißstände bilden, wenn sie zusammen kommen, die Wohnungsnoth, aber sie brauchen nicht immer Hand in Hand aufzutreten".

Schirmer nennt es W. (a. a. O., S. 1) 1. wenn überhaupt eine ungenügende Zahl von Wohnungen vorhanden ist; 2. wenn die Wohnungen baulich schlecht oder feucht und ungesund sind; 3. wenn sie zu klein oder überfüllt sind; und 4. wenn der Miethpreis verhältnißmäßig zu hoch ist.

Adickes (in „die Förderung der Arb.-Wohn.-W.", S. 26) erkennt die W. an ungesunden und überfüllten Wohnungen, an unverhältnißmäßig hohen Preisen derselben und am häufigen Wechsel der Wohnungen.

Gibsone sieht (a. a. O., S. 3) W. im Mangel an Wohnungen, ferner wenn sie zu schlecht, wenn sie unverhältnißmäßig theuer und wenn sie überfüllt sind.

Hausner kennt (a. a. O., S. 2) eine quantitative, aus dem Zuzug und Abreißen alter Gebäude entstehende und eine qualitative Wohnungsnoth, wenn die Wohnungen in hygienischer oder moralischer Hinsicht ungenügend oder zu theuer sind.

Cohn bezeichnet (a. a. O., S. 1) Gesundheitsschädlichkeit, Mangel, Theuerung und Ueberfüllung der Wohnungen mit W.

Trimborn u. Thißen (a. a. O., S. 45) Wohnungsnoth ist weniger Mangel an Wohnungen überhaupt, als an gesunden und billigen, dem Einkommen des kleinen Mannes entsprechenden Wohnungen.

*) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 3 u. 4, der für die Städte der antiken Welt als Ursachen anführt: die Einwanderung vom platten Lande in Folge des Latifundienwesens; die Begünstigung der Residenz aus Gründen der Eitelkeit der Imperatoren durch öffentliche Spenden, an deren Stelle später eine ausgedehnte Almosenwirthschaft trat (s. auch bei Hasse, die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen in Leipzig, S. 2), ferner der großartige Bau- und Verschönerungsluxus der Herrscher und ein bedeutender Baustellenwucher; dagegen als Ursachen der modernen Wohnungsnoth: die zahlreichen Erfindungen der Technik, die Arbeitstheilung in der Industrie, die Vervollkommnung der Verkehrsmittel, durch welche die Verarbeitung der Rohstoffe weit weniger an ihren Erzeugungsort gebunden ist, die Gewerbefreiheit, die Freiheit der Ansiedlung. Man kann aus der Vergleichung dieser Ansichten mit den von Adickes (s. o.) und Anderen erkennen, wie thatsächlich die Wohnungsfrage sich fortentwickelt hat. (Bezügl. der Freizügigkeit vergl. auch Lieber, Wohnungselend, S. 241.)

**) Die Förderung des Arbeiter-Wohn.-Wes., S. 27.

***) Vergl. Reichardt, a a. O., S. 5 u. 6; Schriften d. Ver. f. Sozialpol., Bd. XXXIII, S. 8 und 32; Herkner, a. a. O., S. 248.

Bedarf.*) Wenn die Stadt wächst, so kommt unfehlbar die Zeit der Durchbrüche. Das wirkt verschärfend auf den an sich schon vorhandenen Mangel an Wohnungen und kann dazu führen, daß die Stadt, wie es hier z. B. neuerdings der Fall ist, den Abbruch von Häusern länger aufschiebt, als sie es aus allgemeinen Gründen thun würde. Auch der wachsende Zuzug spielt natürlich seine Rolle. Dazu kommt als vierter Grund die Kosten der öffentlichen Anlagen für Straßen und Kanäle.**) Das kann unter Umständen sehr drückend sein für den Bau namentlich von kleinen Wohnungen. Aber, wo große Menschenmengen zusammen wohnen, müssen für die Assanirung ganz andere Maßregeln getroffen werden als in kleinen Ortschaften. Wie eine große Stadt nicht mehr ohne Kanalisation denkbar ist, so ist es unmöglich, daß man die einzelnen Wohnungen von den Kanalkosten entbindet. Jedes Ding hat seine zwei Seiten. Wo große Menschenmassen sich ansiedeln, vertheuern wir die Wohnungen durch die nöthigen gesundheitlichen Maßregeln, und es wäre verkehrt, künstlich billige Wohnungen machen zu wollen. Ich komme damit auf den fünften Punkt, die baupolizeilichen Vorschriften.***) Es ist allgemein anerkannt, daß diese Vorschriften auf den Preis von Grund und Boden einwirken. Wenn es gestattet ist, auf einem Grundstück 50 Wohnungen zu bauen, so berechnet sich eine Wohnung anders, als wenn auf diesem Grundstück nur zwei Wohnungen stehen dürfen. Den früheren Standpunkt der allgemeinen Baufreiheit theilt jetzt, wie in der historischen Uebersicht gezeigt ist, kein Sachverständiger mehr, denn die Folge waren die Miethskasernen, von denen genügend üble Sachen bekannt sind und welche doch die Miethpreise nicht verbilligt haben. Der sechste Punkt ist der Preis von Grund und Boden,†) und ich will gleich den siebenten anführen, der sich eng damit verbindet, die Frage der Geldbeschaffung. Ich meine damit nicht das Auf- und Abgehen der Höhe des Zinsfußes, sondern den Zusammenhang zwischen Land- und Häuserspekulation und Geldbeschaffung. Es ist nicht so schwierig, das erste Geld zu bekommen, aber sehr schwer, das letzte zu erträglichen Bedingungen zu erhalten. Die Verbindung von nichtsbesitzenden Bauunternehmern mit Leuten, die viel Geld und eine gewisse Neigung zum Halsabschneiden haben, erschwert den ehrlichen Unternehmern die Konkurrenz und vertheuert das Bauen.

Damit hat Adickes in der That den Nagel auf den Kopf getroffen, wenn er auch die Ursachen — wie er selbst sagt — nicht völlig logisch zusammenfaßt und verschiedene derselben sich als ein Konglomerat von Ursachen darstellen, die erst zerlegt werden müssen, wenn man sie richtig verstehen will. Es wird deshalb nicht ohne Interesse sein, wenn ich hier eine etwas später erfolgte Zusammenfassung der Wohnungsnoth-Ursachen einfüge, die von hausbesitzerlicher Seite stammt und der Nr. 43 des „Grundeigenthum" vom 28. Oktober 1900 entnommen ist. Dort werden als Ursachen der Wohnungsnoth angegeben:

*) Vergl. Weyberg, a. a. O., S. 24; Hasse, die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen in Leipzig, S. 72; Fuld, a. a. O., S. 5; dagegen Eberstadt, a. a. O., S. 50; auch Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 26. Auch hier wieder die merkliche Fortentwickelung der Ansichten in der Wohnungsfrage. Wegen der Verminderung der Wohnungen durch Abbruch vergl. Hasse, die Wohnungsverhältnisse d. ärmeren Klassen in Leipzig, S. 73; Singer, a. a. O., S. 20; Schriften d. Ver. f. Sozialpol., Bd. XXXIII, S. 32; Engels, a. a. O., S. 12/13; Fuld, a. a. O., S. 11; Kurella, a. a. O., S. 38 (Bazarisirung); Adickes in die Förderung d. Arb.-Wohn.-W., S. 21 u. 29; Arbeiterfreund 1898, H. 3, S. 313.

**) Vergl. Schriften d. Ver. f. Sozialpol., S. 26; Aufgaben v. Gemeinde u. Staat, S. 28.

***) Vergl. Arbeiterwohl 1897, Heft 1, S. 28; Ein Reichswohnungsgesetz, S. 10.

†) Vergl. Mangold, a. a. O., S. 54; Ein Reichswohnungsgesetz, S. 9; die Wohnungsnoth in Charlottenburg, S. 10.

1. Die enorme Erhöhung des Zinsfußes für Hypotheken — das Baugeld kostet jetzt 6 bis 7% bei 2 bis 2½% Abschlußprovision;

2. die anhaltende große Steigerung der Arbeitslöhne für sämmtliche Bauarbeiter bei gleichzeitiger verkürzter Arbeitszeit;

3. die große Vertheuerung des Baugrundes durch die großkapitalistischen Terraingesellschaften und großen Terrainspekulanten;

4. die wiederholten behördlichen Baubeschränkungen, welche eine volle Ausnutzung des Baugrundes wie früher nicht mehr zulassen;

5. die große Preissteigerung fast sämmtlicher Baumaterialien;

6. die erhöhten Ansprüche an die Ausstattung der Wohnräume;*)

7. die jetzige ungünstige Rechtslage des Vermiethers gegen früher, namentlich die einschneidenden Beschränkungen des Pfandrechts des neuen Bürgerlichen Gesetzbuches, insbesondere den sogenannten kleinen Miethern gegenüber, welche oft nur Leihmöbel oder unentbehrliche, also unpfändbare Sachen haben. Bei ihnen schwebt der Vermiether jetzt in der Luft!

8. die naturgemäße größere Abnutzung der kleinen Wohnungen gegenüber den größeren und dadurch bedingte größere Unterhaltungskosten für den Vermiether; dazu kommt noch die schwerere und kostspieligere Verwaltung eines Miethshauses mit vielen kleinen Wohnungen;

9. die statistisch festgestellte Unrentabilität der kleinen Wohnungen gegenüber den größeren. Denn nach der letzten Volkszählung von 1895 brachte bei einer Wohnung mit einem heizbaren Zimmer der einzelne Wohnraum 112 Mk., bei zwei 119, bei drei 151, bei vier 179 Mk. und bei mehr als vier 198 Mk. Miethe;

10. die großen Baustreiks und die Verhängung von Bausperren über einzelne Bauten seitens der Bauarbeiter, welche oft ganz und gar unbegründet sind und die Bauten und dadurch die Wohnungen erheblich vertheuern müssen.

Hier ist der erste Grund von Adickes — theuere Baukosten — in seine 3 Bestandtheile aufgelöst:

1. Vertheuerung der Bauarbeit durch gesteigerte Arbeitslöhne (Punkt 2),
2. Vertheuerung der Baumaterialien (Punkt 5) und
3. Vertheuerung der Bauausführung durch Streiks und Bausperren (Punkt 6).

Ebenso ist der zweite Adickes'sche Grund — Abneigung der Bauunternehmer — zurückgeführt auf seine eigentlichen Ursachen, nämlich:

1. größere Abnutzung kleiner Wohnungen, also erhöhte Unterhaltungskosten (Punkt 8),
2. geringere Rentabilität (Punkt 9), womit zusammenhängt
3. das vermehrte Risiko.

Der dritte und vierte Adickes'sche Grund sind in der 2. Zusammenstellung gar nicht enthalten. Der fünfte — die baupolizeilichen Vorschriften — ist wieder in zwei Theile aufgelöst:

1. die Baubeschränkungen,
2. die behördlichen Anforderungen bezügl. Bau- und Wohnungs-Ausstattung (letzterer bildet theilweise einen Grund für sich [s. unten unter 2]).

Die Nummer 6 bei Adickes entspricht dem Punkt 3 der zweiten Zusammenstellung, die Nr. 7 Punkt 1 der letzteren, die überdies noch einen weiteren Grund enthält: Die Beschränkung des Pfandrechts der Vermiether.

---

*) Vergl. Singer, a. a. O., S. 23; Damaschke, a. a. O., S. 69: „Man muß doch anständig wohnen."

In beiden Zusammenstellungen fehlen noch folgende Gründe, nämlich 1. der auf dem Grundbesitz lastende Steuerdruck,*) 2. die erhöhten Ansprüche der Wohnungsmiether,**) 3. das verfrühte Heirathen, namentlich in Arbeiterkreisen,***) 4. der mangelnde Sinn für die Wohnung,†) 5. die Unzulänglichkeit der Erwerbsverhältnisse,††) 6. der Mangel ausreichender Verkehrsmittel und 7. Kinderreichthum.†††)

Hält man nun daran fest, daß als wirkliche Ursachen, die eine Wohnungsnoth hervorrufen können, nur Gründe lokaler Natur anzusehen sind, so wird man als solche festzustellen haben;

1. die Vertheuerung der Baukosten durch
   a) gesteigerte Arbeitslöhne,
   b) Preissteigerung der Baumaterialien,
   c) Streiks und Bausperren;
2. der gesteigerte Bedarf an Wohnungen in Folge
   a) natürlicher Bevölkerungsvermehrung,
   b) Zuzugs nach dem Orte,
   c) des Ausdehnungsbestrebens der Familien,
   d) Abbruchs älterer Häuser;
3. die Vermehrung der Kosten für Straßen, Kanäle und öffentliche Anlagen durch
   a) die Ausdehnung der Ortschaften auf immer größere Ringe,
   b) die gesteigerten hygienischen Anforderungen wegen dichteren Beisammenwohnens,
   c) die Anforderungen des Verkehrs und seiner Sicherheit,
   d) das vermehrte Erholungs- und Bequemlichkeitsbedürfniß der städtischen Bevölkerungen;
4. die Erschwerung der baugesetzlichen und baupolizeilichen Vorschriften durch
   a) verminderte Ausnutzungsfähigkeit des Grund und Bodens sowohl in horizontaler, wie in vertikaler Richtung,
   b) erhöhte Anforderungen in Bezug auf statische und Feuersicherheit,
   c) gesteigerte architektonische Ansprüche,
   d) verbesserte Inneneinrichtung;
5. die Preissteigerung des Grund und Bodens durch
   a) die natürliche Bevölkerungsvermehrung,
   b) industrielle, kommerzielle und Verkehrsunternehmungen,
   c) die Bebauungsordnung,
   d) Terrainspekulation;
6. die gesteigerten Ansprüche der Wohnungsmiether durch
   a) vermehrtes Raumbedürfniß,
   b) die Forderung besserer Wohnungsausstattung;
7. der Mangel ausreichender Verkehrsmittel durch
   a) Erschwerung der Verbindung von Wohnung und Arbeitsstätte,
   b) Vertheuerung der Beförderung,
   c) Verluste an Zeit.

---

*) Vergl. Schriften des Ver. f. Sozialpol., Bd. XXXIII, S. 13; Rupprecht, a. a. O., S. 31.

**) Vergl. Taschenbuch f. Baugenossensch., S. 2; Hasse, die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen in Leipzig, S. 92; Weber, a. a. O., S. 11; Mangold, a. a. O., S. 16 u. 39.

***) Vergl. Hasse, die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen, S. 78.

†) Vergl. ebendaselbst, S. 90; Schriften des Ver. f. Sozialpol., Bd. XXXIII, S. 26; v. Bodelschwingh, a. a. O., S. 6; Wolff, a. a. O., S. 12; Ein Reichswohnungsgesetz, S. 10/11; Mangold, a. a. O., S. 45.

††) Vergl. Fuld, a. a. O., S 20; Mangold, a. a. O., S. 54; Schirmer, a. a. O., S. 38.

†††) Vergl. Mangold, a. a. O., S. 51.

Gegenüber diesen wirklichen örtlichen 7 Ursachen einer Wohnungsnoth können nachstehende 7 allgemeine Gründe nur als eine „bestehende" Wohnungsnoth begünstigende und dieselbe fühlbarer machende Umstände anerkannt werden:

a) die Abneigung der Bauunternehmer gegen den Bau von Kleinwohnungen,
b) die Erschwerung der Geldbeschaffung,
c) der auf dem Grundbesitz lastende Steuerdruck,
d) das verfrühte Heirathen, namentlich der Arbeiter,
e) der mangelnde Sinn für die Wohnung,
f) die Unzulänglichkeit der Erwerbsverhältnisse,
g) der Kinderreichthum.

Aus dem Vorstehenden wird es erklärlich werden, warum sowohl die Reichsregierung, wie die Landesregierungen allen Versuchen gegenüber, sie zu einem Eingreifen in die Wohnungsnoth zu veranlassen, sich stets ablehnend verhalten haben: sie sind von der Ueberzeugung durchdrungen, daß jegliche Wohnungsnoth lokale Ursachen haben muß und daß deshalb mit keinem der Mittel, welche die Regierungen anzuwenden vermöchten, diese Ursachen beseitigt werden können.*) Vielmehr würden Maßnahmen von Regierungsseite, durch welche ja allerdings bestehende Wohnungsnothzustände gemildert zu werden vermöchten, die örtlichen Faktoren, denen die Beseitigung der Ursachen der Wohnungsnoth obliegt, in ihrem bezügl. Eifer erlahmen lassen, sodaß das Uebel von Geschlecht zu Geschlecht sich forterbt, ohne daß zur Beseitigung seiner Ursachen ernstliche Schritte unternommen würden. Ohnehin könnten hierfür von den sämmtlichen 7 allgemeinen Umständen nur die unter b und c in Frage kommen.**) Ein Eingreifen bezügl. b müßte aber unübersehbare Konsequenzen nach sich ziehen, da der Staat, wenn er einmal auf einem der Privatthätigkeit überlassenen Gebiete seine helfende Hand darreichen wollte, dies auf anderen Gebieten gerechter Weise dann nicht verweigern könnte, und so würde dies thatsächlich den ersten Schritt auf einer schiefen Bahn bedeuten, die im Kommunismus endigen müßte.***) Aber auch bezügl. des Punktes c würden staatliche Maaßregeln allein auf eine bestehende Wohnungsnoth kaum einzuwirken vermögen. So schwer gewiß der Steuerdruck von den Haus- und Grundbesitzern empfunden wird, und so sehr bezügl. Erleichterungen zweifellos geeignet sein würden, eine Verbilligung der Miethen herbeizuführen, so wenig ist doch dies allein im Stande, einer bestehenden Wohnungsnoth zu begegnen, weil im Falle einer solchen die erfolgenden Miethpreisermäßigungen sehr bald wett gemacht werden würden durch die gesteigerte Nachfrage. Eine Minderung des auf dem Haus- und Grundbesitz lastenden Steuerdruckes würde eine Maßregel von allgemeiner segensreicher Wirkung sein, sie würde aber eine örtliche Wohnungsnoth höchstens in minimaler Weise zu mildern vermögen, keinesfalls ihre Ursachen beseitigen können.†) (Hier gehe ich also mit dem Tenor der Resolution des Preuß. Landesverbandes, Abs. 3 (S. 10) nicht völlig einig.)

Was die Punkte d, e und g, theilweise auch f anlangt, so handelt es sich bei denselben nicht um den Zustand der Wohnung selbst, sondern um ihre Benutzung; der sich daraus ergebende Nothstand ist mithin nicht als Wohnungsnoth, sondern als Wohnnoth zu betrachten und ist — analog unseren früheren

*) Vergl. die Rede des Staatssekretärs v. Boetticher auf die Eingabe der evangelischen Arbeitervereine von Rheinland und Westfalen und die Antwort des Regierungsvertreters auf die Petitionen von v. Bodelschwingh und Liz. Weber in A. Grävell, die Wohnungsnoth, S. 28 u. 29.

**) Vergl. Cohn, a. a. O., S. 18, „Ein Reichswohnungsgesetz könnte über die Normirung ganz allgemeiner, grundlegender Bestimmungen nicht hinauskommen"; auch Freese, a. a. O., S. 62.

***) Vergl. die Rede des Finanzministers v. Miquel im Preuß. Herrenhause zum Antrag Weihe u. Gen. (abgedruckt in Deutsche Hausbesitzer-Zeitung Nr. 13 v. 7. Juli 1900), sowie den Bericht der Gesetzgebungs-Deputation der 1. Sächs. Kammer, verlesen in deren Sitzung v. 13. März 1900 (abgedruckt ebendaselbst Nr. 7 v. 7. April 1900).

†) Vergl. Verhandl. Berliner Architekten, S. 13.

Untersuchungen über die Wohnfrage — an dieser Stelle überhaupt nicht zu behandeln. Nur beiläufig sei bemerkt, daß es sich bei jenen Punkten um rein intern-familiäre Angelegenheiten handelt, die ein Eingreifen der öffentlichen Gewalt und des öffentlichen Rechts absolut nicht zulassen.

Bei Punkt f liegen die Sachen insofern etwas anders, als die Unzulänglichkeit der Erwerbsverhältnisse bestehen kann einmal in unzureichendem Verdienste gegenüber den Anforderungen eines geordneten Familienlebens, sodann aber auch in der Unsicherheit des Erwerbes, die einen häufigen Wechsel der Arbeitsstätte und damit sehr oft auch einen Wechsel der Wohnstätte bedingt.*) Das Letztere ist zweifellos ein Nothstand, dem gegenüber nur leider alle Mittel versagen, solange nicht eine Konsolidirung der Arbeitsverhältnisse, wie bei den Beamten, erreichbar ist.**) Ob eine solche bei Arbeitern überhaupt wünschenswerth wäre, kann angesichts der Verhältnisse in England, wo eine solche Konsolidirung der Arbeiterschaft in gewissem Sinne stattgefunden hat, verneint werden, denn diese Konsolidirung hat es nicht zu hindern vermocht, daß einerseits die englische Industrie von dem „made in Germany“ besiegt worden ist, während andererseits die Wohnungsverhältnisse der englischen Arbeiter sehr viel zu wünschen übrig lassen. Soweit aber die Lohnfrage in die Wohnungsnoth hereinspielt, so wird man vor allen Dingen jene zu ordnen suchen müssen, ehe man an die Regelung der letzteren denken darf. Denn was nützen den Leuten die schönsten Wohnungen, wenn sie sie nicht bezahlen können! Das eben ist ja der Grund, warum so viele Leute sich mit minder guten Wohnungen begnügen: sie vermögen für bessere nicht die Miethe aufzubringen. Wenn man es als einen Mißstand bezeichnet, daß der Antheil, den die Wohnung vom Einkommen antizipirt, je größer ausfällt, je kleiner letzteres ist,***) so muß man doch auch bedenken, daß die besser gelohnten Leute, also die wirthschaftlich Kräftigeren, auch die intelligenteren und daher findigeren in der Aufsuchung preiswerther Wohngelegenheiten sind; sodaß eben den minder intelligenten und daher minder gut bezahlten Leuten die minder preiswürdigen Wohnungen zufallen. Endlich wird man auch berücksichtigen müssen, daß die Unzulänglichkeit der Erwerbsverhältnisse nicht selten einen theilweisen, zuweilen sogar vollen und übermäßigen Ausgleich findet in der Ausnützung der Wohnung durch Untervermiethung, die sogar ihrerseits wieder ein neues Symptom von Wohnungsnoth: die Wohnungsüberfüllung, zeitigen kann. Wie dieser auf prophylaktischem Wege zu begegnen ist, wurde bereits an anderer Stelle (S. 64 65) erörtert.

Sonach bliebe als allgemeiner Grund nur der erste übrig: die Abneigung der Bauunternehmer gegen den Bau von Kleinwohnungen wegen der mit derselben verbundenen rascheren Abnützung und daher kostspieligeren Unterhaltung, des größeren Risikos und der verminderten Rentabilität. Gewiß ist dieser Grund beachtlich und nicht leicht zu nehmen. Aber auch er ist nicht im Stande, eine Wohnungsnoth *hervorzurufen*, weil die eigene Konkurrenz der Unternehmer dafür sorgt, daß trotz jener abschreckenden Umstände immer wieder neue Kleinwohnungen entstehen und weil gewisse Theile eines Miethhauses gar nicht anders denn als Kleinwohnungen auszunützen sind.†) Die Abneigung der Unternehmer

*) In Oesterreich hat man beispielsweise das Mittel der Steuernachlässe für Kleinwohnungen und der Steuerbefreiung für alle Häuser, wenn sie bis zu einem gewissen Termine in moderne Bauten umgewandelt werden, mit *nur sehr bescheidenem Erfolge*, vielfach auch *ganz resultatlos*, angewendet — ein Beweis, daß die Aufhebung des Steuerdrucks allein die Wohnungsnoth nicht beseitigt.

**) Es sei hierbei darauf hingewiesen, daß der Wohnungswechsel der ärmeren Klassen in sehr vielen Fällen auch auf die Initiative der Vermiether zurückzuführen ist, denen gegenüber die Unbemittelten nur zu oft die Einhaltung der eingegangenen Verbindlichkeiten verabsäumen und es sich daher selbst zuzuschreiben haben, wenn sie öfters ziehen müssen. Vergl. Hasse, die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen, S. 23; Engels, a. a. O., S. 32; Fuld, a. a. O., S. 20.

***) Vergl. Hasse, die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen, S. 20.

†) Vergl. Deutsche Hausbesitzer-Zeitung Nr. 7 vom 7./4. 1901.

richtet sich auch nicht sowohl gegen das Erstellen von Kleinwohnungen überhaupt, als gegen den Bau von Häusern mit vorwiegend, oder mit nur kleinen Wohnungen, weil solche Häuser des außerordentlich hohen Risikos und der vielen Widerwärtigkeiten wegen schwer Abnehmer finden. Es wird sich also hier darum handeln, einerseits eine Bauweise zu finden, die zwar viele kleine Wohnungen beschafft, aber in keinem Hause sehr viele; und andererseits diesen Kleinwohnungen einen Preis zu erhalten, der deren Herstellung wenigstens einigermaßen rentabel erscheinen läßt; endlich drittens aber einen Weg zu finden, auf dem das mit solchen Kleinwohnungen verbundene Risiko wenigstens zu einem Theile dem Vermiether abgenommen wird, sodaß eine Art Versicherung gegen derartige Verluste zu seinen Gunsten entsteht. Alle 3 Ziele sind nur zu erreichen beim bürgerlichen Miethhaus, welches nicht, wie die Miethkaserne, breite Fronten einnimmt, sondern durch schmalen Aufbau eine große Anzahl solcher Häuser gestattet, in deren jedem ein, zwei oder drei Kleinwohnungen enthalten sind; es werden also viele solche Wohnungen möglich, ohne den einzelnen Hauseigenthümer zu sehr mit solchen zu belasten.*) Die große Konkurrenz der Eigenthümer nivellirt zwar den Preis dieser Wohnungen, aber da Keiner viel zu verlieren hat, wenn er 'mal eine leer stehen läßt, so wird gleichwohl der Preis der Wohnungen nicht unter dasjenige Niveau sinken, welches die Rentabilität völlig ausschließt. Und endlich findet der Eigenthümer in den Miethern der besseren Wohnungen die Garanten für das Risiko, welches er mit den Kleinwohnungen übernimmt: Der sichere prompte Eingang der Miethen der besseren Quartiere schützt ihn vor der Gefahr, den eigenen Verbindlichkeiten nicht pünktlich nachkommen zu können.**) Damit ist die Möglichkeit einer Beseitigung dieses allgemeinen Grundes einer Wohnungsnoth gegeben. Es kann sich also bei einer Wohnungsreform, wie wir im letzten Abschnitt sehen werden, nur darum handeln, diese Möglichkeit zur Thatsache werden zu lassen.

Wir würden nun noch die eigentlichen Ursachen der Wohnungsnoth kurz zu betrachten haben.

Da ist zuerst die Vertheuerung der Baukosten. Diese Ursache ist erst neuerdings aufgedeckt worden.***) In der Litteratur ist sie nirgends erwähnt. Dennoch ist sie eine der schwerwiegendsten. Oberbürgermeister Kirschner-Berlin erkannte in der Magistratssitzung vom 22. November 1900 an, daß die Steigerung der Wohnungspreise in Anbetracht der Steigerung der Löhne nicht unberechtigt erscheine. Wenn das im Allgemeinen für die bürgerliche Gesellschaft drückend wirkt, so erntet sie damit doch nur, was sie durch ihre Schooßkinderpolitik gegenüber der arbeitenden Klasse gesäet hat. Erkennt man einerseits an, daß Bauarbeiter — wie es z. B in Hamburg (nach Mitthlg. d. „Nordd. Baugewerks-Anz.") geschehen — einen Mindestlohn von 70 Pf., das ist bei 9stündiger Arbeitszeit 6 Mk. 30 Pf. täglich oder, wie in Berlin, sogar 7 Mk. bis 7 Mk. 50 Pf. pro Tag erhalten müssen,†) dann darf man auch nicht vor der Konsequenz zurückschrecken und muß die Vertheuerung der Wohnungen nicht nur als „berechtigt" sondern als nothwendig und folgerichtig ansehen. Auf der andern Seite muß man dann aber auch einsehen, daß Leute, die täglich 6 Mk. 30 Pf. bis 7 Mk. 50 Pf. oder im Jahre unter Berücksichtigung der winterlichen Minderverdienste 1800 bis 2100 Mk. verdienen, nach der Regel: $^1/_6$ des Einkommens für die Wohnung auszugeben, recht gut 300 bis 350 Mk. hierauf ver-

*) Vergl. Verhandlungen Berliner Architekten, S. 28.

**) Hanauer (a. a. O., S. 3) hat ganz Recht, wenn er sagt: die Miethausfälle bei kleinen Wohnungen könnten nicht auf die Preise der großen Wohnungen geschlagen werden; aber der pünktliche Mietheingang bei den Letzteren verhindert, daß der Besitzer in Verlegenheit wegen jener Ausfälle kommt.

***) Vergl. Referat des Herrn Baumeister Hartwig über „die Wohnungsbeaufsichtigung im deutschen Reiche" auf dem 22. Verbandstage des Centralverbandes st. H.- u. Gr.-V. (Schriften des C.-V., Neue Folge, V. Bd., S. 55).

†) Vergl. Grävell, die Wohnungsnoth, S. 26.

wenden können. An Wohnungen zu diesen Preisen hat es aber noch nie gefehlt. In Breslau betrug von 1885 bis 1895 der Durchschnittspreis einer Miethwohnung überhaupt nur 275 Mk.; er erreichte den höchsten Stand 1890 mit 307 Mk., war aber schon 1895 wieder auf 300 Mk. gesunken. Der Durchschnittspreis einer einzimmrigen Wohnung war 141, der einer zweizimmrigen war 227 Mk.*) In München waren die Durchschnittspreise für einzimmrige Wohnungen im Jahre 1900: 125 Mk., gegen 1895: 146 Mk. (107 Mk. ohne, 164 Mk. mit Zubehör), für zweizimmrige 1900: 213 Mk., gegen 1895: 269 Mk. (198 Mk. ohne, 310 Mk. mit Zubehör.**) In Mannheim kosteten durchschnittlich: einzimmrige Wohnungen ohne Küche 1900: 106 Mk., 1899: 106 Mk., mit Küche 1900: 180 Mk., zweizimmrige ohne Küche 1900: 192 Mk., 1899: 212 Mk., mit Küche 1900: 291 Mk., 1899: 288 Mk.***) In Karlsruhe kosteten einzimmrige Wohnungen 1899: 134 Mk., zweizimmrige 208 Mk.; in Stuttgart 1899 einzimmrige 250 Mk., zweizimmrige 298 Mk.****) In Potsdam gab es am 31. Oktober 1899 126 Wohnungen bis 100 Mk, 229 bis 150 Mk., 103 bis 200 Mk., 137 bis 300 Mk, zusammen 595 Wohnungen (von 868 insgesammt) bis 300 Mk., welche leer standen.†) In Breslau waren 1895 von im Ganzen 80492 Wohnungen 59199 (also nahezu 75%) im Preise bis zu 300 Mk., und hiervon standen 3537 mit 1 und 2 heizbaren Zimmern leer (5,9% einzimmrige, 5,3% zweizimmrige.)††) Am 1. Dezember 1900 standen in München im Ganzen 5886 Wohnungen 5% leer; bei den ein- und zweizimmrigen Wohnungen betrug der Prozentsatz der leeren immer noch 4% im Miethwerthe von 1,210000 Mk. In Mannheim standen im Mai 1900 leer: 95 einzimmrige (74 mit und 21 ohne Küche) und 99 zweizimmrige Wohnungen (94 mit und 5 ohne Küche). In Karlsruhe standen Ende Oktober 1900 27 einzimmrige und 172 zweizimmrige Wohnungen leer.†††) In Danzig gab es zum gleichen Zeitpunkt 366 leer stehende Wohnungen im Preise bis 300 Mk.,††††) in Hamburg Ende Dezember 1899: 831 solche Wohnungen;°) in Dresden standen am 31. Oktober 1900: 1116 Wohnungen mit 1 und 1140 Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern leer,°°) auch in Lübeck standen Ende 1899 111 einzimmrige und 62 zweizimmrige Wohnungen leer°°°) u. s. w. u. s. w. Ich verwahre mich ausdrücklich gegen den Vorwurf, aus diesen Zahlen verallgemeinernde Schlüsse ziehen zu wollen; bei dem Mangel einer nach gleichmäßigen Grundsätzen in allen Städten gehandhabten Wohnungsstatistik ist das eben nicht möglich. Soviel geht aber aus den angeführten Beispielen jedenfalls hervor, daß die Wohnungsvertheuerung nicht allgemein eine solche ist, die nicht mit den Erwerbsverhältnissen auch der unteren Klassen in Einklang zu bringen wäre, denn die Besserung der letzteren ist erst die Ursache der Wohnungsvertheuerung, wenn auch nicht die einzige.°°°°) Gelegentlich der Berathungen der Berliner Stadtverordneten-Versammlung über die Jubiläumsstiftung zur Linderung der Wohnungsnoth haben zwei dortige Stadtverordnete, die Herren Wallach und Pretzel, über diese Gründe der Wohnungsvertheuerung Angaben gemacht, die es verdienen, in weiteren Kreisen bekannt zu werden. Ich setze sie deshalb hierher. Herr Wallach sagte u. A.:

*) Nach dem Reichsanzeiger vom 7./7. 1900.
**) Nach Singer, a. a. O., S. 17 und den amtl. Zählungsergebnissen für 1900.
***) Nach „Beiträge z. Statistik der Stadt Mannheim" Nr. 4, März 1899, S. 5.
****) Ebendaselbst Nr. 5, Mai 1900.
†) Nach der „Statistik über die 1899 in Potsdam leerstehenden Wohnungen", S. 5.
††) Nach der „Breslauer Statistik" von 1899, II. Th., S. 92.
†††) Nach der „Bad. Landeszeitg." vom 6. 11. 1900.
††††) Nach der „Danz. Zeitg." vom 15./1. 1901.
°) Nach den „Hamb. Nachr." vom 1./8. 1900.
°°) Nach den vorl. Feststellungen zum Verw.-Ber. d. Rathes auf das Jahr 1900 (Dresdner Bürgerzeitg. Nr. 11 vom 13./3. 1901, S. 106).
°°°) Nach einer „Uebersicht" vom stat. Amt, daselbst; vergl. auch Gibsone, a. a. O., S. 1 u. 3.
°°°°) Vergl. auch die Ausführungen des „Stettiner Tageblattes", mitgetheilt in der „Hannov. Gr.-Zeitg." vom 11./11. 1900.

„Wenn Herr Kollege Singer behauptet hat, daß durch die Grundstücksspekulation die Preise der Wohnungen eine solche Höhe erreicht haben, so muß ich das entschieden bestreiten. Nicht die Theuerung des Grund und Bodens hat das bewirkt, die im Verhältniß nicht so bedeutend ist, wie er sie hinzustellen beliebt, sondern die Erhöhung der Arbeitslöhne (Sehr richtig!) und damit die Erhöhung der Preise für Materialien, die zum Bau gebraucht werden. Das ist der Hauptfaktor, der die Wohnungen vertheuert. Dazu kommt, wie ich schon in der ersten Berathung ausgeführt habe, die neuere Gesetzgebung, die so viele Miethsausfälle verursacht, Baubeschränkungen auferlegt u. s. w., daß nichts anderes übrig bleibt, da in unserer heutigen Gesellschaftsordnung das Wohnungvermiethen eben so gut ein Geschäft ist, wie jedes andere, als daß der Schaden auf der einen Seite wieder auf der anderen hereingebracht wird."

Herr Pretzel bemerkte u. A.:

„Es sind viele Gründe genannt worden; aber ein Hauptgrund ist nicht genannt worden, und der besteht in der Verhetzung der Arbeiter durch die Sozialdemokratie. Meine Herren, die Lohnverhältnisse der Maurer in Berlin haben sich folgendermaßen gestaltet. Im Jahre 1885 wurde eine Maurerstunde mit 40 Pf. bezahlt. Durch Streiks u. s. w. brachte man es 1890 bis auf 50 Pf. pro Stunde. Im Jahre 1900 hatte dieser Lohn bereits eine Höhe von 65 Pf. pro Stunde erreicht. Das ist eine Lohnerhöhung um 40 Prozent, die sehr bedeutend ist. Man kann darüber streiten, ob es der Sachlage entspricht, daß eine so bedeutende Lohnerhöhung für die Maurer erreicht wurde; aber man muß die Berechtigung der Maurer anerkennen. Wenn sie einen solchen Lohn sich erstreiten konnten, dann war es ihr Recht, und dagegen ist nichts einzuwenden. Diese 40prozentige Lohnerhöhung haben wir uns gefallen lassen müssen. Jetzt kommt aber das, worauf ich Werth lege, und das ist, daß man zu gleicher Zeit, während die Löhne fortwährend gesteigert wurden, den Arbeitern die Lust an der Arbeit genommen hat. Man hat sie moralisch gezwungen, immer weniger und weniger zu arbeiten, so daß der Maurer von heute nicht mehr die Hälfte von dem arbeitet, was er bis 1895 gearbeitet hat. Meine Herren, im Jahre 1885 hat ein Maurer pro Tag 7 bis 800 Steine vermauert. Das ist bis 1890 heruntergegangen auf 6 bis 700 Steine, und das ist im Jahre 1900 heruntergegangen bis auf 3 bis 400 Steine. Meine Herren, daß heißt eine 100prozentige Arbeitsermäßigung. Das ist ein Umstand, den ich geradezu als die Hauptursache der ganzen Wohnungsnoth bezeichne. Ein Haus, das im Jahre 1885 100000 Mk. Arbeitslohn gekostet hat, kostet jetzt 140000 Mk. durch die Erhöhung des Arbeitslohns. Das ließe sich ertragen; nun aber kommt die 100prozentige Herabminderung der Arbeitsleistung, und dadurch kostet der Bau, der 1885 100000 Mk. gekostet hat, heute 280000 Mk. Arbeitslohn. Dabei findet kein Kapitalist, kein Hausbesitzer, er mag rechnen, wie er will, seine Rechnung, um Arbeiterwohnungen bauen zu können. Es giebt in Berlin hunderte von Mitbürgern, die sich die Köpfe darüber zerbrochen haben, wie es möglich ist, wenn man den Grund und Boden noch so billig rechnet, ja, wenn man ihn gar nicht rechnet; es ist unmöglich, dabei Arbeiterwohnungen zu bauen und seine Rechnung zu finden. Dasselbe, was ich von den Maurern angeführt habe, trifft bei den Zimmerern, den Töpfern und den übrigen Bauhandwerkern zu. Sie werden mir zugeben, daß diese Erhöhung derartig ist, daß das ganze Grundübel, genannt Wohnungsnoth, damit zusammenfällt.

Wie die Verhetzung der Arbeiter und die daraus resultirenden Strikes und Bausperren die Wohnungen vertheuern, das bestätigt auch ein langer Artikel der „Deutschen volksw. Korresp.", aus dem Nachstehendes auszugsweise hier Platz finden möge:

> In einer sozialdemokratischen Versammlung sei kürzlichst proklamirt worden, man müsse die Meister aus dem Schlaf rütteln, in den sie während des durch den bestehenden Vergleichsvertrag bedingten gewerblichen Friedens gesunken seien, und durch die Forderung einer gehörigen Lohnerhöhung trotz aller Konjunktur beim Ablauf des Vertrages beweisen, daß es noch organisirte Bauarbeiter in Berlin gäbe. Das sozialdemokratische Centralorgan freilich heuchele Unkenntniß dieser Vorkommnisse, wenn es schreibt, daß ihm von einer hohen Forderung der Arbeiter im Baugewerbe nichts bekannt sei. Oder sollte es damit zu erkennen geben wollen, daß selbst die sozialdemokratische Centralleitung eine derartige Forderung in der jetzigen Zeitlage für ungerechtfertigt erachtet? Jedenfalls sei in Berlin, und zwar durch Arbeiterorganisationen, eine ganz beträchtliche Lohnerhöhung zum Frühjahr gefordert, und es seien ferner derartige Arbeitsbedingungen gestellt worden, daß man von deren Unannehmbarkeit im Voraus überzeugt sein mußte und damit wohl den Zweck, die Abstoßung des den Arbeitern unangenehm gewordenen Vergleichsvertrages, erreichen werde. Die Vorboten zu dem zum Frühjahr geschürten Streik zeigten sich schon jetzt fast täglich in den provozirendsten Beiträgen zum Kapitel vom Arbeiterterrorismus, indem bei einer Nichtunterwerfung unter die Befehle der Organisation z. B. bezüglich des Arbeitsquantums, der Ueberstunden u. s. w. mit schnödesten Gewaltmaßregeln die Bauten nach Belieben gesperrt würden, oder, wie man sich nach der schönen Definition des Gewerbegerichts von der „entschuldbaren" Sperre vorsichtiger auszudrücken beliebte, „die Arbeit wurde in corpore entschuldbar niedergelegt". Wenn man aber erst einmal an den bösen Vertrag nicht mehr gebunden sei, werde man auch sehr bald alle Baugewerbetreibenden „aufrütteln" wollen, d. h. man wolle und werde im Frühjahr 1901 im Berliner Baugewerbe in den allgemeinen Ausstand eintreten oder aber die Arbeitgeber zu der Zwangsmaßregel einer Aussperrung zwingen. Um den Treibereien der Arbeiterführer, die natürlich die Schuld am Streik vor der Oeffentlichkeit gerne den Unternehmern in die Schuhe schieben möchten, vorzubeugen, verdiene es schon jetzt hervorgehoben zu werden, daß von Seiten der organisirten Arbeitgeber den Arbeitern eine Aufrechterhaltung der jetzigen Lohn- und Arbeitsbedingungen (65 Pf. pro Stunde) für das nächste Jahr angeboten ist, daß aber die Arbeiterführer es waren, die diese Bereitwilligkeit mit Forderungen beantworteten, in deren von vornherein vorausgesehener Nichtbewilligung sie einen willkommenen Anlaß zum Streik erblicken wollen.*)

Steht sonach fest, daß in der Vertheuerung der Baukosten eine Ursache der Wohnungsnoth zu suchen ist, so entsteht die Frage: ist die Beseitigung dieser Ursache möglich und wünschenswerth? Das Letztere wird man, soweit die Arbeitslöhne in Betracht kommen, im Allgemeinen nicht sagen dürfen, denn es hieße das die Fähigkeit der Arbeiterklasse, kulturell fortzuschreiten, zurückschrauben auf das Niveau früherer Zeiten; und da die Arbeiterklasse ein sehr bedeutender Konsumtionsfaktor ist, so wäre ein Zurückweichen der Arbeitslöhne gleichbedeutend mit einer Schädigung unserer gesammten gewerblichen Thätigkeit. Liegt aber ein Zurückgehen der Arbeitslöhne nicht im Interesse von Industrie, Handel und Verkehr, so wird auch an eine Verbilligung der Materialien nicht zu denken sein. Es werden also die Ursachen unter 1a und b als unabwendliche anzusehen sein, mit denen sich

*) Vergl. „Grundeigenthum" vom 18./11. 1900.

die Wohnungsproduktion ebenso wie die Wohnungskonsumtion wohl oder übel abfinden muß. Dagegen erscheint allerdings eine Beseitigung oder doch thunlichste Einschränkung der unter 1c genannten Ursache (Streiks und Bausperren) wünschenswerth und auch möglich, da hier sowohl die Privatinitiative als auch die Gesetzgebung Mittel an die Hand geben, dem Uebel zu steuern (s. letzter Abschnitt).

Wir kommen nun zur zweiten Ursache der Wohnungsnoth: dem gesteigerten Bedarf an Wohnungen. Auch hier sind ohne Weiteres die Ursachen 2a und 2c als unabwendliche anzusehen, wenn man nicht der französischen Einrichtung des Zweikindersystems zusteuern will. Daß das letztere eine wirthschaftliche und moralische Schwächung des Landes bedeutet, darüber herrscht kein Zweifel, ebensowenig darüber, daß andererseits mit wachsender Bevölkerung auch die ökonomischen Kräfte des Landes sich vermehren und eine intensivere Nationalwirthschaft erreicht wird. Dem darf nicht entgegengearbeitet werden, und selbst das frühe Heirathen in den unteren Klassen wird nach dem Grundsatze: von zwei Uebeln das kleine zu wählen, beurtheilt werden müssen. Dagegen können die Ursachen 2b und d (Zuzug und Abbruch älterer Häuser) allerdings bis zu einem gewissen Grade beseitigt und damit der Wohnungsnoth in etwas abgeholfen werden.

Man hat als Grund des Zuzugs, des „Zuges in die Stadt" oder der „modernen Völkerwanderung", wie Wolff es nennt, — namentlich auch in jüngster Zeit — die Freizügigkeit angesehen und es hat nicht an Stimmen gefehlt, die auf eine Beschränkung derselben hingedrängt haben. Das ist ein Irrthum, den schon die Zeitschrift „Arb.-Wohl" im Jahre 1897*) richtig gestellt hat. Nicht das Freizügigkeitsgesetz hat den Abzug der Landbevölkerung in die Städte veranlaßt, sondern dieser — weil schon im Gange — machte das Gesetz nöthig. Es waren vielmehr alle die Gründe, welche Cohn ganz richtig zusammenfaßt in das schon im Mittelalter geprägte Wort: Stadtluft macht frei!**) Die Konzentration der Produktion, wie sie in den Städten erfolgt, zieht ganz von selbst die Konzentration der Bevölkerung nach sich.***) Das ist aber beileibe kein Fehler, denn was wollte das platte Land mit seinem notorisch höheren Geburtenüberschuß machen? Es könnte den Bevölkerungszuwachs gar nicht ertragen, da die Fläche, von der die ländliche Bevölkerung sich nähren muß, begrenzt ist. Es würde schließlich dahin führen, daß die Landbevölkerung Alles, was sie erbaut, für den eigenen Bedarf brauchte und die Städter müßten verhungern, wenn der Handel sie im Stiche ließe. Die Bevölkerung des Landes hat ja auch nicht absolut abgenommen, sondern nur relativ zur Gesammtbevölkerung. Beispielsweise betrug in dem Industrielande Sachsen die ländliche Bevölkerung 1895 1,892760 Seelen, 1900: 2,099283 Seelen, d. s. 10,91 % mehr. Da im selben Zeitraume die Gesammtbevölkerung von 3,787688 auf 4,199758 Seelen (= 10,88 %) gewachsen ist, so haben also die Städte nur den Ueberschuß der ländlichen Bevölkerung aufgenommen, und die von den Wohnungsphantasten so viel beklagte „Landflucht" stellt sich sonach als eine wirthschaftliche Nothwendigkeit dar: eine „Entvölkerung" des platten Landes findet in alle Wege nicht statt. Würde jener Abfluß der überschüssigen Landbevölkerung nicht bestehen, so würde das vermehrte Angebot ländlicher Kräfte die Löhne derartig herabdrücken, daß überhaupt Niemand mehr dafür arbeiten möchte; während umgedreht die Löhne der Arbeiter, namentlich der gelernten, in den Städten eine unerschwingliche Höhe annehmen und die Industrie lahmlegen würden. Also schon wegen dieser Regulirung zwischen städtischem und ländlichem Arbeitslohn ist jener Abfluß nöthig und darf daher nicht gehemmt werden. Wohl aber läßt sich verhindern, daß er sich nur an ver-

*) Jahrg. 1897, H. 1, S. 15.

**) A. a. O., S. 9.

***) Aufgaben v. Gemeinde u. Staat, S. 15; Stolp (a. a. O., S. 13) scheint umgedreht anzunehmen, daß der Zug in die Stadt die gewerbliche Konkurrenz erhöhe; thatsächlich lockt aber letztere die Landbevölkerung erst zum Zuzuge an.

einzelnten Punkten in enormen Massen festsetzt und dadurch in denselben eine Wohnungsnoth verursacht. Vielmehr muß die Vertheilung dieses Stromes in zahlreiche kleine Bäche die Aufgabe der Bevölkerungspolitik werden. Denn wenn im „Arbeiterwohl" (J. 1897, H. 1, S. 14) gesagt wird, wir lebten im Zeitalter der Städtegründung, so ist das unrichtig; wir leben im Zeitalter des Stadtbaues, der Stadterweiterung, nicht des Städtebaues, der Städtegründung. Und gerade darauf drängt der ständige Zufluß der Landbevölkerung, die auf dem Lande festzuhalten nichts anderes hieße, als die beste Kraft des Landes verkümmern zu lassen. Darin liegt ja eben die Unverwüstlichkeit der deutschen Nation, daß sie im Stande ist, sich eine ungeschmälerte Landbevölkerung zu erhalten und durch deren Ueberschuß die Bataillone der industriellen Arbeit immer von Neuem zu ergänzen und zu vermehren. Dem entgegenzuwirken liegt nicht im Interesse unseres Volkes und seiner nationalen Wirthschaft.

Ist aber dieser Zuzug vom Lande nicht aufzuhalten, so ist es auch verkehrt, ihm die Möglichkeit der Ansiedelung in den Städten zu nehmen, so lange eine solche Möglichkeit noch vorhanden ist. Insbesondere ist es falsch, ältere Häuser um deswillen niederzureißen, weil sie nicht allen Ansprüchen moderner Kultur entsprechen.*) Es ist die herrschende Ansicht unserer Nationalökonomen, daß ein reines Ackerbauervolk noch kein Kulturvolk ist, sondern daß erst die Herausbildung zum Gewerbe- und Handelsvolk ein Kulturvolk entstehen läßt.**) Das besagt, daß der beim bloßen Ackerbau Aufgewachsene den Werth der Kulturgüter noch nicht zu schätzen vermag. Vielleicht aus diesem Grunde behauptet Schäffle (nationale Wohnungsreform, S. 10) daß die ländlichen Wohnungen „sozial gut" seien. Eben deshalb aber sollte man sich hüten, diesen in die Stadt strömenden Ackerbauern Wohnungen vorzuenthalten, mit denen sie nach ihren Begriffen vom Leben zunächst recht wohl zufrieden sein könnten und die sie mit erwachender Kultur von selbst räumen werden, um sie nachrückenden Kameraden zu überlassen. Was dem kultivirten Städter nicht mehr ansteht, daß ist dem Ackerknecht, der auf seinem Dorfe unter'm Dache oder im Stalle geschlafen hat,***) noch lange recht.†) Man sollte deshalb in der Beseitigung alter Häuser sehr vorsichtig zu Werke gehen††) und selbst die hygienischen Ansprüche nicht zu hoch spannen: die robuste Natur des Ländlers hält's schon eine Weile ab, wenn sie auch nicht nach allen Regeln der Gesundheitslehre untergebracht ist. Außerdem wird der ländliche Zuzug, wenn ihm nicht die allerbesten Wohnungen offen stehen, darin ein ganz heilsames Abwehrmittel erkennen, das ihn namentlich davon abhalten wird, den Fuß in schon überfüllte Städte zu setzen, — er wird weiter wandern und kleinere, noch nicht so stark besetzte Orte aufsuchen.

In der Berücksichtigung dieser beiden Umstände sind sonach den Gemeindeverwaltungen Aufgaben gesteckt, mit deren Bearbeitung sie thatsächlich der Wohnungsnoth entgegen zu arbeiten vermögen; die Ursachen unter 2b werden sie allerdings nur in Gemeinschaft mit der inneren Staatspolitik zu beseitigen vermögen und insofern entspringt hieraus auch eine Aufgabe für den Staat. Nur kann er diese nicht generaliter für sein ganzes Gebiet regeln, sondern er muß von Fall zu Fall nach Maßgabe der örtlichen Verhältnisse und in Uebereinstimmung

*) Vergl. die Rede des Architekten Michelbach im demokratischen Verein zu Frankfurt a. M. v. 6. Febr. 1901. (Durch den Umbau einer Straße werden dort 1000 Familien wohnungslos.)

**) Vergl. v. Schönberg, Handbuch der Pol. Oekonomie, Bd. I, S. 43.

***) Trotz des von Wolf (a. a. O., S. 28) behaupteten Wohnungsüberflusses auf dem Lande.

†) Vergl. Bücher, a. a. O., S. 12: „Die vom Lande zuströmenden Arbeiter sind Menschen mit viel geringeren Bedürfnissen, mit ganz anders gearteter Lebensweise, ... die namentlich auch im Stande sind, wegen ihrer geringeren Lebenshaltung die städtische Arbeiterschaft zu unterbieten"; s. a. Lieber, Wohnungselend, S. 241.

††) Der sozialdemokratische Stadtverordnete Heimann Berlin nannte mit Recht die Beschlüsse des Stadtverordneten-Kollegiums, welche auf eine Beseitigung älterer Wohnviertel hinauslaufen, eine zerstörende Wohnungspolitik, der gegenüber es an der „aufbauenden" fehle.

mit den örtlichen Faktoren Vorkehrungen treffen, daß die Mitwirkung der Gemeinden überhaupt möglich wird.

Reine Gemeinde-Angelegenheit ist dagegen die Beseitigung der Ursachen unter 3. und 4., denn hier handelt es sich um gemeindliche Unternehmungen, bez. Einrichtungen, von deren richtiger Bemessung und zweckmäßiger Gestaltung die Wohnungserstellung nicht nur, sondern auch die Wohnungsbenutzung nicht unwesentlich abhängen. Ich muß es mir angesichts des eigentlichen Zweckes meiner Arbeit versagen, alle die Maaßnahmen, welche die Gemeinden ergreifen können, um die Bauthätigkeit zu beleben und das Bauen zu verbilligen, an dieser Stelle zu besprechen. Nur soviel sei im Allgemeinen gesagt, daß diese Maaßnahmen, die hauptsächlich auf die Fortsetzung des Bebauungsplanes und der Baupolizeiordnung hinauslaufen, nicht der Schematisirung verfallen*) und nicht in erster Linie den Zweck haben dürfen, das äußere Ansehen der Stadt, das Stadtbild nach gewissen Regeln bestimmen zu wollen. Das gerade ist das Reizvolle der Silhouette einer Stadt, daß man nirgends eine Absicht merkt, sie künstlich hervorzurufen; und darin besteht die Aufgabe einer städtischen Baupolizei, daß sie nirgends durch hemmende Vorschriften der künstlerischen Entfaltung des Geistes ihrer Zeit entgegentritt. Es kommt nicht darauf an, eine Stadt nach den Ideen und Gesetzen eines einzelnen Mannes, der zufällig Stadtbaumeister oder dergl. ist, aufzubauen, sondern ihr ein charakteristisches Zeitgepräge zu geben, dadurch, daß man jeden Einzelnen soviel als möglich gewähren läßt, sein eigenes „Ich" in dem Hause. das er baut, zu verkörpern. Thut man das, dann wird auch der kleine Mann wieder im Stande sein, zu bauen und Wohnungen zu schaffen, während heute der Häuserbau fast ausschließlich in den Händen der Kapitalisten und Banken liegt**) und die Baukunst reglementirt wird. Dabei muß die Wohnungsfrage von selbst im Schematismus ersticken, statt daß sie lebendig sich fortentwickelt mit der steigenden Kultur der Einzelnen. Die Hauptaufgabe der Gemeinden wird also darin bestehen, mit dem jetzigen bureaukratischem System im Bauwesen***) zu brechen und dasselbe sich frei und ungehindert entfalten zu lassen, —

---

*) Vergl Arbeiter-Wohl 1897, H. 3, S. 28.

**) Vergl. Eberstadt, a. a. O., S. 13.

***) Ein lehrreiches Beispiel, wie dieser Schematismus das Bauen erschwert und vertheuert, liefert ein Ortsgesetz für Kl.-Zschocher bei Leipzig, in welchem für die Baublöcke zwischen 2 bestimmten Straßen offene Bauweise mit je $4^1/_2$ m Abstand von der Grenze, 3 Geschossen und $^4/_{10}$-Bebauung jeder Baustelle vorgeschrieben wird. Die Kostenrechnung für ein Haus in dortiger Gegend stellt sich nun folgendermaßen:

a) Wohngebäude mit Erdgeschoß, 3 Obergeschossen und Dachgeschoß in geschlossener Bauweise (15 × 11 m)

Areal 15 × 40 m = 600 qm à 25 Mk.	= 15000,— Mk.	
Baukosten für Keller, Erdgeschoß, 3 Obergeschosse und Dachgeschoß inkl. Hofanlagen (6 × 6666,— Mk.)	= 40000,— „	
	55000,— Mk.	à 6% = 3300 Mk.,

d. i. für jede der 8 Wohnungen durchschnittlich **412,50** Mk.

b) bei 2 Obergeschossen würde die Rechnung sich so stellen:

Areal wie bei a	= 15000,— Mk.	
5 Geschosse, à 6666,— Mk.	= 33300,— „	
	48300,— Mk.	à 6% = 2800 Mk.,

d. i. für jede der 6 Wohnungen **466,60** Mk.

c) Wohngebäude wie bei b, aber in offener Bauweise:

Areal 20 × 40 m = 800 qm	= 20000,— Mk.	
Da Zwillingshäuser gedacht sind, kann nur ein gemeinschaftlicher Giebel erbaut werden; mithin Mehrkosten für Bau, Abputz u. s. w. des freistehenden Giebels	1000,— „	
Baukosten im Uebrigen wie unter b .	33300,— „	
	54300,— Mk.	à 6 % = 3260 Mk.,

d. i. für jede der 6 Wohnungen **543,30** Mk.

damit werden sie die hauptsächlichsten Ursachen der Wohnungsnoth beseitigen, ohne auf Kosten der Steuerzahler Opfer bringen zu müssen.*)

Die 5. Ursache der Wohnungsnoth, die Preissteigerung des Grund und Bodens ist in den beiden Punkten a und b (Bevölkerungszunahme und industrielle Entwickelung) eine unabänderliche, der nicht entgegen gewirkt werden kann und darf. Die Städte als Sammelpunkte der Intelligenz und des Kraftüberschusses eines Landes haben die Verpflichtung, der industriellen und merkantilen Entwickelung soviel als möglich Vorschub zu leisten, und damit würden sie in Widerspruch gerathen, wenn sie versuchen wollten, Industrie und Handel aus ihren Mauern zu weisen, soweit innerhalb derselben Platz für jene vorhanden ist. Die neuere Politik mancher Gemeinden, die Industriellen zum Abzug zu nöthigen, kann nicht gebilligt werden. Das platte Land ist für eine industrielle Entwickelung nur unter gewissen Umständen geeignet; am allerwenigsten aber sollte man die Städte mit einem Gürtel von Industrievororten umgeben, sondern im Gegentheil die nächste Umgebung der Stadt der Befriedigung des Erholungsbedürfnisses der Städter und der Anlage von Villegiaturen u. s. w., die mit der Stadt selbst im Zusammenhange bleiben, offen halten.

Das führt von selbst auf den 3. Punkt: die Preissteigerung des Bodens durch die Bebauungsordnung. Es ist das ein Kapitel, welches ganz besonders von Eberstadt trefflich beleuchtet worden ist, und wenn ich ihm auch nicht in allen Punkten zu folgen vermag, so gebe ich ihm doch darin Recht, daß allerdings die durch die Bauordnungen festgelegte Ausnützungsfähigkeit des Grund und Bodens unter gewissen Verhältnissen — nicht immer — zu einer unverhältnißmäßigen Preissteigerung desselben führen kann. Es liegt auf der Hand, daß ein Grundstück — ganz allgemein genommen — werthvoller ist, wenn es mit einem 4-stöckigem Hause bebaut werden darf, als wenn es nur mit 2 Stockwerken besetzt werden kann. Insofern gebe ich Eberstadt Recht, wenn er sagt, die Verwaltung sei die Schöpferin der Bodenwerthe**) und schaffe durch den Bebauungsplan ein Monopol.***) Auch darin ist Eberstadt Recht zu geben, wenn er sagt: „Je größer das Haus, je mehr wird es Handelsobjekt."†) Aber es ist doch nöthig, Eberstadt's Behauptungen etwas einzuschränken. Denn erstens schafft die Verwaltung nicht alle Bodenwerthe, sondern nur gewisse, die durch den großen Abstand zu dem Bodenwerthe umliegender Ackerflächen besonders in die Augen fallen; und zweitens schafft die Verwaltung nicht sowohl ein „Monopol", als gewisse Vorzugsrechte, die allerdings Einzelne besonders begünstigen können.

Da nun die Wohnungen der dortigen Gegend ca. 330 Mk. Miethe gekostet haben, so bedeutet die schematische Durchführung des Ortsgesetzes eine enorme Preissteigerung, für die in keinem Falle der Hausbesitzer, sondern eben die kommunale Bauordnung verantwortlich gemacht werden muß. —

In Pleß i. Schl. müssen die Häuser 10 m von einander und nach Vorschrift der Fürstl. Centralverwaltung als Grundstücksverkäuferin „im Villenstyl" gebaut sein. Das hindert natürlich den Wohnungsbau im Allgemeinen und besonders den Bau billiger Wohnungen.

*) Wenn im Gegensatze hierzu Oberbürgermeister Adickes auf der Trierer Versammlung des Vereins für öffentliche Gesundheitspflege meinte (vergl. Deutsche Hausbesitzer-Zeitg. Nr. 5 vom 7. 3. 1901), dem Andrängen auf die Baubeschränkungen gegenüber sei es um so nothwendiger, die prinzipiellen Gesichtspunkte festzuhalten, deren Beachtung auch in solchen stürmischen Zeiten unerläßlich sei, so beweist gerade das, wie stark die prinzipiellen Gegensätze sind, die sich hier gegenüberstehen: Gegensätze, die einerseits auf den praktischen Erfahrungen des gesammten Bauunternehmerthums basiren, andererseits auf den Theorien und Sophistiken einiger Gemeinde Verwaltungs-Beamten, die durchaus ihre auf Reisen gewonnenen Großstadt-Eindrücke in jeder Provinzialstadt zur Verwirklichung bringen möchten. Gerade gegen letztere Auffassung muß mit voller Entschiedenheit angekämpft werden.

**) A. a. O., S. 47.

***) Ebendaselbst, S. 48; im Gegensatz dazu nimmt Mangold ein natürliches Monopol der Grundbesitzer an (a. a. O., S. 71).

†) Ebendaselbst, S. 64.

Jedesfalls geht — und das ist auch ein Verdienst Eberstadt's — aus seinen Deduktionen hervor, daß der private Grundbesitz keine Schuld trägt an der Entwickelung des heutigen städtischen Miethkasernensystems,*) und daß es, wenn man die jetzigen Verwaltungsmaximen aufrecht erhält, ganz gleichgiltig ist, ob Staat, Gemeinde oder Private den Boden besitzen und ob er in Eigenthum, Pacht oder Erbbaurecht gegeben ist: in jedem Falle kann nichts Anderes entstehen, als Miethkasernen. Um so unverständlicher ist es, wenn Eberstadt an anderer Stelle behauptet, es sei das „Bestreben" der Hausbesitzer, viele Häuser mit wenig Anzahlung zu besitzen, denn je kleiner der Antheil des Hausbesitzers, je größer sei der Gewinn, der auf die angezahlte Summe entfalle.**) Eberstadt rechnet sich das auf rein theoretische Weise aus, indem er die Verzinsung der Anzahlung vorweg als gewährleistet annimmt und so natürlich zum Reinüberschuß einen höheren Zinsbetrag hinzurechnet. In der Praxis ist aber bekanntlich die Verzinsung des eigenen Antheils im Ueberschusse mit enthalten, und dieser reicht in sehr vielen Fällen nicht einmal aus, das eigene Geld auch nur einigermaßen angemessen zu verzinsen. Es darf im Gegentheil behauptet werden, daß das „Bestreben" der Hausbesitzer dahin geht, nur ein möglichst kleines Objekt mit thunlichst geringem Risiko zu besitzen, und weil bei der durch die heutigen Bauordnungen festgelegten Bauweise solche Objekte nicht zu schaffen sind, so besteht bei Vielen, die sich sonst gern ein Haus kaufen würden, eine sehr begreifliche Abneigung dagegen, Hausbesitzer zu werden; darin liegt der Grund für das Fehlen kleiner Wohnungen. Bei der heutigen Bauart der Häuser sind nur noch große Etagen möglich, deren zufälliges Leerstehen für den Besitzer beträchtliche Einbußen nach sich zieht. Würden kleinere Häuser mit kleinen Wohnungen in einer Weise gebaut werden können, die eine leidliche Verzinsung zuläßt, so würden sich viele Interessenten dafür finden, weil einerseits kleine Wohnungen begehrter sind, als große, ein Leerstehen also weniger zu befürchten steht, und weil im Falle des Leerstehens der Ausfall kein so bedeutender ist, wie bei einer großen Wohnung.

Jedesfalls ist aber Eberstadt beizupflichten, wenn er sagt, der Bebauungsplan schaffe das städtische Bausystem,***) und deshalb erwächst auch nach dieser Richtung den Gemeinden rücksichtlich der Wohnungsreform eine Aufgabe von großer Tragweite, der sie sich um so weniger entziehen dürfen, als sie selbst vielfach die Besitzer größerer Anbauflächen sind und daher sehr leicht der Versuchung erliegen können, durch entsprechende Aufstellung der Bebauungsordnung eine Werthsteigerung des Gemeindelandes herbeizuführen, die zwar in den Gemeindesäckel fließt, dennoch aber nicht im Interesse der Gemeinde liegt, weil sie der natürlichen Entwickelung des Gemeinwesens widerstreitet.†) Es wird Niemand behaupten wollen, daß es einer „natürlichen" Entwickelung einer Stadt entspreche, wenn gleich an der Grenze des Weichbildes die 4- oder 5-stöckigen Miethskasernen beginnen, während man im Stadtinnern noch 2- und 3-stöckige Häuser antreffen kann. Dort fehlt der nothwendige Uebergang vom Lande zur Stadt, hier mangelt die vernunftgemäße Ausnutzung des kostbaren binnenstädtischen Areals.

Wenn deshalb s. Zt. der Hessische Städtetag sich für den Landerwerb der Gemeinden ausgesprochen hat,††) und neuerdings die Bodenreformer diesen Gedanken

---

*) Vergl. Eberstadt, a. a. O., S. 56; vergl. auch Kurella, a. a. O., S. 41: „Das Inkrement (durch den Vortheil der Lage) ist etwas, was nicht mit dem Privateigenthum am Boden zusammenhängt, sondern dem einzelnen Punkte in Folge seiner Position auch in einem kommunistischen Gemeinwesen anhaften würde."

**) A. a. O., S. 66.

***) A. a. O., S. 107.

†) Vergl. Hasse, die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen in Leipzig, S. 73; Walcker, a. a. O., S. 8; Cohn, a. a. O., S. 58/9.

††) S. Philippovich, a. a. O., S. 49.

in ihr Programm aufgenommen haben,*) so muß ich dem ganz entschieden widerstreiten. „Der Grunderwerb als rein spekulative Anlage liegt Zweck und Wesen der Gemeinde fern",**) denn — ich wiederhole es — die Gemeinde hat nicht die Pflicht, den Gemeindeangehörigen Wohnungen (ebensowenig wie Nahrung und Kleidung) zu verschaffen, sondern nur sie ihnen zu „erhalten". Braucht aber die Gemeinde keine Wohnungen beschaffen, so braucht sie auch kein Land hierzu zu kaufen, sie wird vielmehr durch den Ankauf von Land und dessen spekulative Zurückhaltung den Wohnungsbau beeinträchtigen und damit selbst zur Herbeiführung einer Wohnungsnoth mitwirken. Den Beweis dafür liefern die Verhältnisse in Leipzig.

Was nun den 4. Grund der Bodenwertheuerung durch die Spekulation anlangt, so wird dieselbe — wenn man von der Spekulation der Terrain- und Baugesellschaften absieht — m. E. sehr überschätzt, denn jedwede Spekulation, soweit sie nicht wie bei den Terraingesellschaften auf eine Vorwegnahme des Gewinns langer Zeiten hinausläuft (und dazu fehlt es der privaten Spekulation meist an den Mitteln), findet ihre natürliche Grenze am Bedarf, an der Nachfrage, die bekanntlich in unausgesetzter Wechselwirkung mit dem Angebot steht. Eine übermäßige Vertheuerung des Bodens durch die Spekulation kann mithin immer nur sporadisch und zeitweise stattfinden — die Ausgleichung muß früher oder später erfolgen. Denn entweder wird der Inhaber einer spekulativ vertheuerten Baustelle für sein Haus einen Kaufpreis verlangen müssen, den Niemand zahlt, oder er muß — wenn er es behält — die Miethen der Wohnungen derart in die Höhe schrauben, daß er ebenfalls dieselben nicht an den Mann bringen kann. In beiden Fällen bleibt der Rückschlag nicht aus, und wenn damit auch der Einzelne einen Schaden erleidet — die Gesammtheit wird — was die Wohnungsverhältnisse anlangt, nicht geschädigt werden. Gerade dafür bietet die gegenwärtige Zeit zahlreiche Beweise, denn täglich kommen eine Menge Häuser, die in den Grunderwerbs- und Baukosten sich zu hoch gestellt haben, zur Zwangsversteigerung und die Ersteher begnügen sich mit wesentlich niedrigeren Miethen und Kaufpreisen, als die Vorbesitzer gefordert haben. Gewiß ist es bedauerlich, daß eine übertriebene Spekulation schließlich solche Opfer fordert; aber der Wohnungs-Konsum hat davon keinen Nachtheil, Angebot und Nachfrage regulieren auch hier die Preise.***)

Daß aber trotzalledem die Wohnungen mit der Zeit immer theuerer werden müssen, ist ganz selbstverständlich: das Wachsthum der Bevölkerung muß nothgedrungen den Werth einer begrenzten Landfläche steigern,†) und je näher die Wohnungen den Menschen zusammenrücken, je werthvoller muß der Grund und Boden werden, auf dem sie stehen.††) Durchaus irrig aber ist es, wenn vielfach behauptet wird, der steigende Grundwerth, resp. die steigende Rente aus demselben komme dem Hausbesitzer „unrechtmäßiger und unverdienter Weise" zu Gute.†††) Diesem Irrthum Proudhon's, der ein Verbrechen darin findet, daß der Hausbesitzer an seinem Haus verdient und einen Zins aus dem darin angelegten Gelde zieht, hat schon Engels widerlegt.°) Trotzdem halten auch die Bodenreformer „die Abschaffung der Miethwohnung für eine der fruchtbarsten und großartigsten

*) Auch die Märzerlasse der 4 preußischen Minister zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse empfehlen den Gemeinden die Vergrößerung und Erhaltung des Eigen-Grundbesitzes.

**) Aus Mahraun, a. a. O., S. 14.

***) Vergl. Freund u. Malachowski, a. a. O., S. 24; Freese, a. a. O., S. 61.

†) Vergl. Wolff, a. a. O., S. 11.

††) Vergl. Schriften des Ver. f. Sozialpol., Bd. XXXIII, S. 40.

†††) So ereifert sich Damaschke (a. a. O., S. 61) darüber, daß die Grundeigenthümer um Kiel und Wilhelmshaven bei der Flottenvermehrung das „Recht" erlangt hätten, „von den Millionen, die das deutsche Volk für seine Sicherung anbot, direkt oder indirekt einen Theil für sich mit Beschlag belegen". Nun, ebensogut könnte man sich ereifern, daß Krupp und Gruson aus dem gleichen Anlasse Millionen-Aufträge erhalten haben oder daß, wenn der Kaiser Krieg erklärt, zahlreiche Armeelieferanten das „Recht" erhalten, ein schönes Stück Geld zu verdienen. Siehe auch Kurella, a. a. O., S. 37.

°) A. a. O., S. 19.

Bestrebungen", die nur mit der Einführung der „single tax" (der einzigen Grundrentensteuer) durchzusetzen sei. Sie behaupten, eine solche Steuer sei nicht abwälzbar, da man auf den nackten Boden keine Steuern abwälzen könne.*) Jedwede Steuer wird aber nicht vom Boden bezahlt, sondern vom Besitzer desselben, bestenfalls aus den Erträgnissen des Bodens, soweit diese aber nicht zureichen, aus seinem übrigen Erwerbe.**) Die Steuer wird also in Wirklichkeit auf den Bebauer des Grundstücks abgewälzt und von diesem theilweise wieder auf die Miether; und so kann die single tax wie jede andere Steuer nur dazu beitragen, die Miethen zu vertheuern. Es ist daher auch ein großer Irrthum, wenn man glaubt, mit Steuern die Bodenpreise niedrig halten zu können oder die Besitzer der Bebauung geneigt zu machen.***) Das würde nur dann der Fall sein, wenn der gesammte Boden sich in den Händen kleiner Besitzer, die ihn nicht bebauen wollten, befände, weil dann natürlich Jeder, um der Steuer zu entgehen, sein Land zu verkaufen trachten und das so gesteigerte Angebot den Preis drücken würde. Wo aber das Land sich in den Händen kapitalkräftiger Personen oder Gesellschaften befindet, da ist die Steuer völlig zwecklos, denn sie wird von den Inhabern doch nur vorläufig verlegt und schließlich vom Käufer der Einzelparzelle mit Zins und Zinseszins zurückerstattet, d. h. der Boden wird um den Steuerbetrag theurer und mithin später auch das Haus und die Wohnungen.****) Jedwede Besteuerung des Bodens, mag man sie single tax, Bauplatzsteuer, Werthgrundsteuer oder Umsatzsteuer nennen, läuft nur auf eine Vertheuerung des Grund und Bodens,†) mithin auf eine Erschwerung des Wohnungsbaues hinaus und so einträglich für viele Gemeinden gerade die letztere sein mag, so sollten sie sie dennoch abschaffen, weil sie die Wohnungsnoth mit hervorrufen hilft und nebenbei die städtische Gartenkultur ertötet.††) Wenn die Zeitschrift „Arbeiterwohl"†††) sich darauf beruft, in Sachsen seien nach Einführung der Umsatzsteuer sofort die Bodenpreise um die Hälfte (!) gefallen, so ist erstens diese Behauptung ohne Beweis geblieben und steht zweitens im Widerspruch mit dem Anführen, daß die hohe Umsatzsteuer in Belgien die Grundstücke derart vertheuere, daß die Spekulation ausgeschlossen werde und die Grundstücke extra commercium gestellt würden.††††) Daß aber eine Vertheuerung des Bodens durch die Umsatzsteuer dem Wohnungsbau hinderlich ist,°) muß dieselbe Zeitschrift gleich im nächsten Absatz zugeben, denn dort wird gesagt, daß die Umsatzsteuer „bei Baugenossenschaften" **prohibitiv** wirke. Thut sie das bei „Baugenossenschaften", so thut sie es auch überhaupt.°°)

Die 6. Ursache der Wohnungsnoth, die gesteigerten Ansprüche der Wohnungsmiether, ist eine solche, gegen die schwer anzukämpfen ist, denn man kann natürlich Niemandem vorschreiben, wie hoch er seine Ansprüche normiren soll, und man darf auch andererseits nicht vergessen, daß gesteigerte Ansprüche ein Zeichen gehobener Kultur sein können. Ich sage: können, denn nicht immer sind sie es; sehr oft sind Eitelkeit, Neid, Großmannssucht und andere schöne Tugenden die Triebfedern solcher Ansprüche, zuweilen auch wirkliche oder vermeintliche Standesrücksichten oder Ueberschätzung der eigenen wirthschaftlichen Kapazität.°°°)

*) Siehe Damaschke, a. a. O., S. 71 u. 73.
**) Vergl. Engels, a. a. O., S. 9.
***) Vergl. Damaschke, in der „Volksstimme" 1900, S. 692.
****) Vergl. Eberstadt, a. a. O., S. 78
†) Vergl Verhandlungen Berliner Architekten, S. 25; Damaschke, „Volksstimme" 1900, S. 694: „In Düsseldorf zahlten die Baustellen früher 24 500 Mk., jetzt 202 000 Mk. Steuer"; (folglich werden sie jährlich um ebensoviel theuerer).
††) Vergl. Beta, a. a. O., S. 130.
†††) Jahrg. 1897, H. 3, S. 31.
††††) Ebendaselbst, S. 32.
°) Vergl. Eberstadt, a. a. O., S. 59.
°°) Vergl. auch Beta, a. a. O., S. 122.
°°°) Vergl. Trimborn u. Thißen, a. a. O., S. 1: „Die besitzenden Klassen haben ihre Bedürfnisse und Genüsse gesteigert in einem Grade, wie sie in früheren Jahrhunderten kaum fürstlichen Haushalten zugänglich waren."

Mag man es nun zu thun haben mit einem an sich einwandsfreien Expansionsbedürfniß oder mit einem unberechtigten Wohnungsluxus, immer wird man im Sinne einer Einschränkung des ersteren oder einer Zurückdämmung des letzteren zur Vermeidung einer Wohnungsnoth nur auf erziehlichem Wege einwirken können. Auch hier wird sich das bürgerliche Wohnhaus als das beste Erziehungsmittel erweisen, denn nicht umsonst wird „haushalten" von „Haus" abgeleitet, und von Niemandem wird das „Haushalten" besser zu lernen sein, als vom bürgerlichen Hausbesitzer, der in den meisten Fällen selbst genöthigt ist, sich räumlich und finanziell Extravaganzen zu versagen, und der aus der Verwaltung eines ganzen Hauses doch auch wieder einen gewissen wirthschaftlichen Fundus und einen weiteren Blick gewinnt, als der, dem nur die Sorge für die eigene enge Häuslichkeit obliegt. Dieses ethische Moment des privaten Hausbesitzes wird leider zumeist sehr gering angeschlagen, oft geht es ja auch, namentlich in durch Vizewirthe verwalteten Miethkasernen, ganz verloren. Umsomehr sollte die Aufmerksamkeit darauf gerichtet werden, und namentlich ist es für die oft in noch sehr jugendlichem Alter heirathenden Arbeiter von höchstem Werthe, daß sie in einem bürgerlichen Hause erkennen lernen, was Ordnung, Sauberkeit, Ruhe und Pünktlichkeit auch im eigenen Haushalte zu bedeuten haben. Wie ehemals nur die Ritter den Ritterschlag ausüben konnten, wie nur der Meister den Meister macht, so wird auch der neubackene Haushaltungsvorstand erst durch den „Hausherrn" zum „Herrn des Hauses" erzogen werden können. Bürgerliche Pflichten lernen sich nur in der Schule des Bürgerthums, und die ist seit Alters her der Privathausbesitz gewesen.

Wenden wir uns endlich der 7. Wohnungsnoth-Ursache zu, dem Mangel ausreichender Verkehrsmittel, so stehen wir auch hier wieder vor einer Aufgabe der Gemeinde. Es soll damit keineswegs gesagt sein, daß die Gemeinde als solche Unternehmerin von Verkehrs-Instituten werden müsse, wie es z. B. Prof. Wagner wünscht*) und wie es auch der preußische Städtetag auf seiner letzten Tagung ausgesprochen hat. Im Gegentheil bin ich der Ansicht, daß auch hier der freien Konkurrenz möglichster Spielraum zu lassen ist, denn die Allgemeinheit fährt immer am Besten dabei; und dieser Gesichtspunkt ist allein maßgebend. Verkehrsinstitute in der Hand der Gemeinden erhalten einen ebenso monopolartigen Charakter, wie der Eisenbahnbetrieb in der Hand des Staates, und daß der Staatseisenbahnbetrieb in erster Linie die Bedürfnisse des Publikums zu befriedigen suche, wird man nicht behaupten können; die fiskalischen Interessen überwiegen und die Interessen des Publikums finden nur nothgedrungene Berücksichtigung. Beim Staate nehmen wir diese Unbequemlichkeiten um deswillen in Kauf, weil ein Staatseisenbahnnetz für event. Truppenbewegungen und damit für die Schlagfertigkeit der Armee von nicht zu unterschätzendem Werthe ist; also höhere Interessen der ganzen Volksgemeinschaft ins Spiel kommen. Dieser Grund fällt aber bei der Gemeinde bezügl. der inneren Kommunikationsmittel fort, für die es nur 3 Forderungen aufzustellen gilt: rasch, oft und billig befördern. Schon in diesen 3 Worten ist es enthalten, daß Konkurrenz die Leistungen erhöhen läßt, und somit werden örtliche Verkehrs-Institute am besten der Ausnutzung durch den privaten Unternehmungsgeist zu überlassen sein. Wenn Cohn**) in der Vermehrung der Verkehrsmittel nur eine Vorschubleistung der Spekulation erblickt, so ist das bei dem sozialdemokratischen Standpunkte des Verfassers erklärlich, der eben gegen jede Vermehrung der privaten Produktionsmittel gerichtet ist, mithin auch gegen Alles, was deren Vermehrung begünstigt. An sich erzeugt aber die Vermehrung der Verkehrsmittel keineswegs die Spekulation, sonst müßte alles Land längs der Eisenbahn allenthalben schon spekulativ ausgenutzt sein. Das geschieht aber nur da, wo die sonstigen Vorbedingungen der

*) Vergl. Damaschke, a. a. O., S. 133.

**) A. a. O., S. 26.

Spekulation bereits erfüllt sind. Dürfen an der Peripherie der Stadt keine Miethskasernen gebaut werden, so vermögen alle Straßenbahnen der Welt sie nicht dorthin zu zaubern.

Aber ungeachtet dessen bleibt es doch eine Aufgabe der Gemeinde, zunächst die Privat-Initiative für solche Unternehmungen zu wecken und sodann sie in die richtigen Bahnen zu lenken. Oertliche Verkehrs-Institute haben nicht blos die Aufgabe, die Entfernungen überwinden zu helfen, sondern sie stehen im Dienste der Allgemeinheit, sie sind „gemeinnützige" Unternehmungen, und als solche müssen sie in ihren Einrichtungen sich kennzeichnen, indem sie den berechtigten Anforderungen Aller gerecht zu werden suchen. Das werden sie um so eher können, wenn sie als Privatinstitute nicht dem bureaukratischen Schematismus einer städtischen Verwaltung unterworfen sind. Aber diese Leistungsfähigkeit privater Verkehrsinstitute in positive Leistungen umzusetzen, das wird Sache einer Gemeindeverwaltung sein, die ihre Aufgaben voll und richtig erfaßt. So darf, um nur ein Beispiel anzuführen, eine Straßenbahn nicht nach einem Fahrplan fahren, der nicht die Hauptverkehrszeiten und die hauptsächlichsten Verkehrsrichtungen berücksichtigt. Wenn in einem Fabrikviertel die Arbeiter Nutzen von der Straßenbahn haben sollen, so ist es nöthig, daß zu der Zeit des üblichen Arbeitsschlusses der Verkehr mit vermehrten Transportmitteln einsetzt und genau in den Richtungen abgewickelt wird, in denen die Arbeiter ihren Wohnungen nahe gebracht werden; und diesen täglichen Fahrgästen wird man dann auch im Preise entgegenkommen müssen. Von selbst werden Privatgesellschaften solche Einrichtungen selten treffen; deshalb eben ist es Pflicht der Gemeinde, darüber zu wachen und bei der Konzession oder bei anderen passenden Gelegenheiten den Unternehmungen diese Einrichtungen zur Pflicht zu machen. In diesem Punkte haben die meisten Gemeinde-Verwaltungen viel versäumt und stehen sie noch vielgestaltigen Aufgaben gegenüber.

Wenn der Magistratssekretär Dr. Deichen in Berlin die Ansicht ausspricht, bei gleicher Bewirthschaftung und Technik werde diejenige Straßenbahn die billigsten Tarife haben, deren Unternehmer am wenigsten Gewicht auf die finanzielle Ausbeutung derselben lege, und wenn er um deswillen der Gemeinde den Vorzug vor der Privatunternehmung geben will, so klingt das in der Theorie sehr schön. In der Praxis liegen die Dinge aber so, daß die Gemeinden irgendwelche Unternehmungen — leider — nicht ohne Gewinn betreiben, sondern im Gegentheil bestrebt sind, recht hohe Gewinne aus ihnen herauszuschlagen, wie ja auch Deichen selbst sagt, die Gemeinden sollten den Gesellschaften „den Verdienst aus der Hand winden". Im Uebrigen ist der Wunsch allgemeiner Billigkeit ein durchaus unberechtigter, denn ohne Verdienst ist überhaupt kein Unternehmen gedenkbar — Staat und Gemeinde müssen ebensogut verdienen, wie Private, nur daß bei ihnen die Kosten den Verdienst in höherem Maaße verschlingen, als bei Privatunternehmern.

Wenn wir nun noch einmal alles in diesem Abschnitt Gesagte überblicken, wenn wir nochmals die Ursachen der Wohnungsnoth, wie wir sie hier kennen gelernt haben, an uns vorüberziehen lassen, so drängt sich uns in Absicht auf unser Thema die Frage auf: Was können Baugenossenschaften thun, um an der Beseitigung der Ursachen einer Wohnungsnoth mitzuwirken? Suchen wir diese Fragen an der Hand unserer Untersuchungen kurz zu beantworten!

Die Vertheuerung der Baukosten durch gesteigerte Arbeitslöhne und Preissteigerungen des Materials ist eine allgemeine, von der es zu Gunsten Einzelner, auch wenn es Baugenossenschaften sind, keine Ausnahme giebt.*) Die Arbeiter arbeiten nicht um deswillen billiger, weil sie für eine Baugenossenschaft arbeiten, und die Steinhändler stehen zumeist in großen Kartellen zusammen, welche ein für alle Mal die Preise fixirt haben. Bezüglich des Bauholzes ist die Konkurrenz

*) Vergl. die Anmerkung zu Nr. 117, Tab. I.

eine so bedeutende, daß die Preise sich auf einem Niveau halten, welches erhebliche Preisunterschiede zu Gunsten einer Baugenossenschaft kaum zuläßt. Blieben noch die Ausbauarbeiten der Bauhandwerker. Bei diesen sind ja — in Folge des bei den Baugenossenschaften beliebten Submissionsverfahrens — Preisabweichungen, die die Genossenschaften sich zu Nutze machen könnten, möglich, aber der Gesammtbetrag derselben fällt so wenig in's Gewicht, daß man von einer allgemeinen Verbilligung der Baukosten umsoweniger reden kann, als diese Verbilligung zumeist entweder auf Kosten des Materials und der Arbeit oder auf Kosten des betreffenden Handwerkers erzielt wird, also dem wirthschaftlichen Vortheil auf der einen ein wirthschaftlicher Nachtheil auf der anderen Seite gegenüber steht. Alles in Allem genommen wird man nicht behaupten können, daß die Baugenossenschaften auf eine Verbilligung des Baues wesentlich und allgemein hinzuwirken vermöchten,*) und sie haben m. W. diesen Anspruch auch noch nicht erhoben.**)

Dem zweiten Grunde der Wohnungsnoth, dem gesteigerten Wohnungsbedarf stehen die Baugenossenschaften genau so machtlos gegenüber, wie die Privatthätigkeit: sie können diesen Bedarf weder eindämmen noch ablenken, sie können nicht einmal das Abbrechen alter Häuser mit kleinen Wohnungen hindern, denn gerade gegen den Zustand derselben eifern die Entrepreneure der Baugenossenschaften.

Die Beseitigung der Ursachen 3. und 4. haben wir als kommunale Aufgaben kennen gelernt, sie unterliegen also irgend welcher privaten Einmischung, kämen sie auch von baugenossenschaftlicher Seite, überhaupt nicht.

Die 5. Ursache, die Preissteigerung des Grund und Bodens, ist erwiesenermaaßen der Hauptgrund, warum die Baugenossenschaften sich nicht so entfalten können, wie sie möchten; ja, indem sie auf ihrem Gelände anfangen, Häuser zu bauen, steigern sie unbewußt den Werth des umliegenden Areals,***) und in zahlreichen Fällen haben deshalb die Baugenossenschaften vom Zukauf angrenzender Ländereien absehen müssen, weil dieselben für ihre Zwecke zu theuer geworden sind. Rechnet man dazu, daß die Baugenossenschaften ihre eigenen Territorien in der Regel spekulativ ausnützen†) und z. Thl. — wie wir später sehen werden — sehr bedeutende Spekulationsgewinne aus denselben herausschlagen, so wird man nicht bezweifeln dürfen, daß die Baugenossenschaften ganz allgemein eher zur Preissteigerung des Grund und Bodens mit beitragen, als daß sie ihr entgegenwirken.

Die 6. Ursache der Wohnungsnoth, die gesteigerten Ansprüche der Wohnungsmiether, beseitigen die Baugenossenschaften gleichfalls nicht, denn sie wollen ja nur „einfache billige" Wohnungen bauen, wie sie von „kleinen Leuten" beansprucht werden. Allerdings behaupten die Baugenossenschaften, daß sie zu gleichen oder sogar billigeren Preisen geräumigere und besser ausgestattete Wohnungen liefern, als die privaten Hausbesitzer. Inwieweit das auf Thatsachen beruht, werden unsere ferneren Untersuchungen ergeben. Jedesfalls steht das eine fest, daß sie — wenn sie thatsächlich geräumigere und besser ausgestattete Wohnungen erstellten — dieselben an ein Publikum abgeben, welches gar nicht den Anspruch erhebt, in geräumigeren und besseren Wohnungen zu leben. Die Baugenossenschaften wirken also nicht den gesteigerten „Ansprüchen" der Wohnungsmiether entgegen

---

*) Vergl. Verhandlungen des Vereins Berliner Architekten, S. 23; ferner Schriften der Centralstelle für Arb. Wohlfahrts-Einrichtungen Nr. 5, S. 43; Freund u. Malachowski, a. a. O., S. 4 u. 5; Albrecht, das Arbeiterhaus, S. 7.

**) Was Damaschke (a. a. O., S. 124) in Bezug auf den Gemeindebau sagt, nämlich, „daß das Eigeninteresse die Vergebung der Arbeiten, die Ueberwachung ihrer Ausführung und all' die hundert praktischen Dinge, die hier in Betracht kommen, besser wahrnehme, als das Beamten-Interesse", kann man vollinhaltlich auch auf den Genossenschaftsbau anwenden.

***) Vergl. Verhandlungen Berliner Architekten, S. 30; Taschenb. f. Baugenossenschaften, S. 135.

†) Vergl. Aufgaben v. Gemeinde u. Staat, S. 71: „Anstatt daß, wie heute, das Privatkapital auf Spekulation die städtischen Baugelände kauft, würde es das öffentliche Kapital in Verbindung mit dem genossenschaftlichen thun.

und erziehen sie etwa zu einer haushälterischen Wohnweise, sondern sie wecken im Gegentheil gerade dort Lebensansprüche, wo dieselben aus der kulturellen Stellung der Wohnungsnehmer noch gar keine Berechtigung empfangen, nicht den Ausdruck eines bewußten Bedürfnisses darstellen. Die Baugenossenschaften helfen somit geradezu die Begehrlichkeit der unteren Klassen vermehren, statt sie zur Selbstzucht, zum Streben nach Selbsterrungenem, Selbstgeschaffenem anzuhalten. Das ethische, erziehliche Moment des privaten Hausbesitzes wird von den Baugenossenschaften in sein direktes Gegentheil verkehrt: der müheloſe Genuß dessen, was die Baugenossenschaften schaffen, kommt Denen zu Gute, die in keiner anderen Weise, als durch Geldbeiträge, sich ein Anrecht darauf erwerben. Dieser kapitalistische Zug kann von keiner Baugenossenschaft abgeleugnet werden.

Die 7. Ursache der Wohnungsnoth, der Mangel ausreichender Verkehrsmittel, stellt wiederum lediglich der Gemeinde Aufgaben, ihre Beseitigung fällt also nicht in's Thätigkeitsgebiet der Baugenossenschaften.

Von allen 7 örtlichen Ursachen der Wohnungsnoth sind mithin die Baugenossenschaften nicht eine einzige zu beseitigen in der Lage; im Gegentheil verschärfen sie zwei derselben (5. und 6.) in erkennbarer Weise und ohne Noth.

Nicht viel besser ist es mit den allgemeinen Gründen, welche eine bestehende Wohnungsnoth begünstigen und fühlbarer machen. Von diesen können überhaupt nur die beiden ersten in Betracht kommen, denn weder den Steuerdruck vermögen die Baugenossenschaften zu vermindern, noch können sie gegen das frühe heirathen der Arbeiter, gegen den Kinderreichthum, gegen den mangelnden Sinn für die Wohnung oder gegen die Unzulänglichkeit der Erwerbsverhältnisse ankämpfen, weil alles das rein persönliche Faktoren sind, über die zu bestimmen Niemand Gewalt hat, auch die Baugenossenschaften nicht. Es bliebe somit nur übrig: die Abneigung der Bauunternehmer gegen den Bau von Kleinwohnungen und die Erschwerung der Geldbeschaffung.

Daß der Bau von Kleinwohnungen kein Geschäft ist, nachdem die Unternehmer „des großen Verdienstes wegen" Verlangen trügen, ist anerkannt,*) wenn auch Engels meint, jede Kapitalanlage rentire sich bei rationellem Betriebe.**) Wird nun aber auch der geringe Verdienst, der dabei herausspringt, noch herabgedrückt durch eine Konkurrenz, welche es sich — wie die Baugenossenschaften — ausgesprochenermaaßen zur Aufgabe macht, die Wohnungen für kleine Leute „billiger und besser" herzustellen,***) als die Privatthätigkeit, so wird man nicht behaupten können, daß dies anfeuernd auf die Unternehmer wirken und sie veranlassen könne, nun etwa ihrerseits die Baugenossenschaften noch zu unterbieten. Denn der ohnehin schon niedrige Gewinn an Kleinwohnungen müßte dann gänzlich verschwinden und sich womöglich in sein Gegentheil verkehren, weshalb ein Bauen unter solchen Verhältnissen ernstlich Niemandem zugemuthet werden kann und in der Praxis auch nicht vorkommt. Wo kein Gewinn, da kein Geschäft. Auch die Baugenossenschaften wollen ja an den kleinen Wohnungen doch immer noch soviel verdienen, daß sie den „Genossen" 3 bis 4% und noch mehr Dividenden zahlen können. Wenn daher die Baugenossenschaften — ungeachtet dieses Gewinnes — die Wohnungen billiger anbieten können, wie die Privatunternehmer, so entfällt für letztere jede Veranlassung, sich fernerhin noch mit dem Bau von Kleinwohnungen abzugeben. Statt also die Abneigung der Unternehmer

*) Vergl. Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 65.

**) A. a. O., S. 42.

***) Vergl Schäffle u. Lechler, Nationale Wohnungsreform, S. 54: „Der Bau- und Sparverein Reutlingen beabsichtigt solange weiter zu arbeiten, bis die Miethpreise für Arbeiterwohnungen dem Werthe entsprechend gesunken sind"; vergl. a. Taschenbuch für Baugen., S. 62: „Die Baugesellschaft soll dem Bauunternehmer Konkurrenz machen."

gegen den Bau solcher Wohnungen zu vermindern, steigern vielmehr die Baugenossenschaften diese Abneigung bis zu einem Grade, wo die Unternehmungslust überhaupt aufhört. Es ist zwar von einigen Baugenossenschafts-Vorständen behauptet worden, die Thätigkeit ihrer Genossenschaft habe „belebend" auf die private Bauthätigkeit gewirkt. Aber einmal ist der Nachweis, daß eine lebhaftere Privatbauthätigkeit auf das Eingreifen einer Baugenossenschaft und nicht auf andere Umstände zurückzuführen sei, bisher nicht erbracht worden, und sodann wäre selbst eine momentan lebhaftere Bauthätigkeit Privater noch kein Moment, welches für eine dauernde Beseitigung der Wohnungsnoth in Frage käme.

Nun könnte man ja allerdings sagen: an die Stelle der Privat-Initiative tritt eben die Initiative der Baugenossenschaften; ziehen Privatunternehmer sich vom Kleinwohnungsbau zurück, so wird derselbe künftig von Baugenossenschaften ausgeübt werden. Dem steht aber entgegen, daß einerseits nach dem Zeugniß namhafter Kenner die Privatbauthätigkeit auch für den Kleinwohnungsbau nicht zu entbehren ist,*) und daß andererseits die Baugenossenschaften auch nicht entfernt im Stande sind, den Bedarf an Kleinwohnungen zu decken.**) Die außerordentliche Leistungsfähigkeit der Privatbauthätigkeit beruht darauf, daß der Unternehmer nicht baut, um das Haus zu behalten und zu vermiethen, sondern darauf, daß er rein geschäftsmäßig den Häuserbau betreibt und entweder auf Bestellung oder auf eigenes Risiko, immer aber zum Verkauf die Häuser herstellt.***) Dadurch ist die private Bauthätigkeit in der Lage, mit verhältnißmäßig geringem Kapital in kurzer Zeit eine große Zahl Häuser aufzuführen und Vielen Gelegenheit zu verschaffen, ein Haus zu erwerben; nur auf diesem Wege vermag sie ihre volkswirthschaftliche Aufgabe zu erfüllen. Das Behalten der Häuser und das Vermiethen der Wohnungen überläßt die Privatbauthätigkeit dem großen Publikum, d. h. Denen, die Lust haben, ihr Geld in Grundbesitz anzulegen und die Aufgabe des Wohnungsvermiethens zu übernehmen. In dieser Trennung der gewerblichen Bauthätigkeit von der gewerbsmäßigen Vermiethungsthätigkeit, in der rein geschäftlichen Ausübung beider liegt ihre Stärke und die Fähigkeit, den weitgehendsten Anforderungen zu genügen. Der Bauunternehmer, der immer nur ein oder wenige Häuser „in Arbeit" hat, bedarf dazu weder eines kostspieligen Apparates, noch großer Baarmittel; er braucht auch, da er die Häuser nicht behält, keine Rücklagen für deren Verschleiß zu machen, und sobald er ein Haus verkauft hat, kann er mit dem Erlöse wieder ein neues bauen — mit einem Wort, es ist die billigste, rascheste, vortheilhafteste, mit dem wenigsten Risiko verbundene Art der Häuserherstellung. Andererseits hat auch der Hausbesitzer immer nur ein Haus zu verwalten;†) auch er bedarf also keiner kostspieligen Verwaltung, noch großer Reserven, da seine sonstige bürgerliche Thätigkeit ihn in den Stand setzt, davon absehen zu können; ebenso ist sein Risiko kein übermäßiges, da in einem Hause die Miethausfälle keinen zu großen Umfang annehmen können, wenn nicht lauter „kleine" Leute die Miether sind. Und beide, Bauunternehmer wie Hausbesitzer, sind zufrieden mit dem Nutzen, den ihnen unter den allgemeinen Bedingungen von Angebot und Nachfrage die Konkurrenz zukommen läßt und der im besten Falle eine „angemessene" Verzinsung des aufgewendeten Kapitals darstellt. Darin liegt wiederum für den Käufer eines Hauses, wie für die Miether der Wohnungen die Gewähr, nicht übertheuert zu werden.

*) Vergl. Adickes in „die Förderung des Arbeiter-Wohn.-Wes.", S. 28; ferner Landesrath Brandts im Bericht über die Versammlung rheinischer Bauvereine 17./10. 1900, S. 12.

**) Vergl. Schriften d. Vereins f. Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 43 u. 62; Walcker, a. a. O., S. 10; Schäffle u. Lechler, Nationale Wohnungsreform, S. 49, 53, 54; Wehberg, a. a. O., S. 31; Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 14 u. 52; Ein Reichswohnungsgesetz, S. 24; Becker, a. a. O., S. 9; Kurella, a. a. O., S. 46; Brandts, in „Die Förderung d. Arb.-Wohn.-Wes.", S. 59; Cohn, a. a. O., S. 16; Kampffmeyer, a. a. O., S. 30.

***) Vergl. Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 9.

†) Das Gegentheil bildet die Ausnahme und beweist damit die Regel.

Ganz anders verhält es sich bei den Baugenossenschaften, die — weil sie den Massen-Wohnungsbau (sei es durch Eigenhäuser, sei es durch Kasernen) betreiben — große Kapitalien benöthigen, welche sie entweder für immer oder doch für lange Zeit in den geschaffenen Häusern festlegen und darum an der Weiterarbeit gehemmt sind. Ferner bedürfen die Baugenossenschaften eines umfänglichen Verwaltungsapparates, und wenn derselbe auch meist bis zu einem gewissen Grade ohne Entschädigung arbeitet, so bleibt doch immer die Schwerfälligkeit des Funktionirens, die Langsamkeit der Entschließung, die nur zu leicht den rechten Augenblick für ein geeignetes Handeln verpassen lassen. Endlich aber sind die Baugenossenschaften schon durch Gesetz gezwungen, Rücklagen zu machen. Und diese Summen, um welche die Miethen selbstverständlich höher bemessen werden müssen, kommen nicht wieder den Wohnungsnehmern zu Gute, sondern werden ihnen direkt entzogen, um Jahre lang aufgespeichert und im Falle der Auflösung der Genossenschaft ganz anderen Faktoren überantwortet zu werden, als denen, die sie aufgebracht haben. (Näheres hierüber unter „Baugenossenschaften", Abschnitt 5.)

Wie man auch die Sache ansieht, in keinem Falle wird man behaupten dürfen, daß die private Bauthätigkeit jemals durch die Baugenossenschaften überflüssig gemacht oder ersetzt werden könnte. Steht dies aber fest, dann muß auch alles vermieden werden, was die Abneigung der Unternehmer gegen den Bau von Kleinwohnungen vermehren und die Lust Privater, Miethhäuser zur Kapitalanlage zu benutzen, vermindern kann und da, wie wir sahen, gerade die Baugenossenschaften durch ihr Anbieten „billigerer und besserer" Wohnungen dies bewirken, so muß man *die Baugenossenschaften als einen Faktor ansehen, welcher direkt der Beseitigung der eine Wohnungsnoth begünstigenden Umstände entgegensteht.*

Was hingegen den zweiten allgemeinen Grund, die Erschwerung der Geldbeschaffung, anlangt, so könnten dem die Baugenossenschaften allerdings entgegenwirken, und es ist sehr bezeichnend für die baugenossenschaftliche Thätigkeit, daß sie gerade auf diesem einzigen Wege, auf dem sie berufen wären, in nutzbringender Weise zur Beseitigung der Wohnungsnoth beizutragen, bis jetzt keinen Schritt vorwärts gethan hat. Es ist nicht zu leugnen, daß der Privatbauthätigkeit ihre Aufgabe, Wohnungen in auskömmlichem Maaße zu schaffen, sehr erschwert wird dadurch, daß einerseits das hierzu nöthige Kapital nicht immer auf dem billigsten Wege beschaffbar ist, und das andererseits der Baugeldermarkt außerordentlichen Schwankungen unterliegt, die zu Zeiten ein völliges Stillstehen der Bauthätigkeit hervorrufen und zu anderen Zeiten wieder eine Ueberproduktion an Wohnungen bewirken können.*) Wenn auch nach allgemeinen wirthschaftlichen Gesetzen diese Zustände sich immer wieder ausgleichen, so sind doch gerade diese Ausgleichsperioden für die Bauenden gefährlich und erfahrungsgemäß von zahlreichen Zusammenbrüchen in Bauunternehmerkreisen begleitet. Diese Krisen setzen sich sogar auf den Hypothekenmarkt fort, und deshalb ist es ein sehr berechtigtes Verlangen der Hausbesitzer, wenn sie eine Konsolidirung des Realkredits anstreben in der Weise, daß die Schwankungen des Baugeldermarktes nicht auf den Hypothekenmarkt übertragen werden können. Die diesbezügl. Bestrebungen gehen bekanntlich auf die Schaffung von Pfandbriefämtern auf provinzieller Basis, deren Verwirklichung die Regierungskreise mit unbegreiflicher Kühlheit gegenüberstehen und dadurch verhindern, daß sich in den Städten Institute bilden, wie ein solches jetzt in *Dresden* in der Städtischen Grundrenten- und Hypotheken-Anstalt entstanden ist. Derartige Anstalten müßten in allen Städten und zwar nicht als „städtische" Einrichtungen, sondern auf genossenschaftlicher Basis begründet und dieselben dann provinziell zusammengefaßt werden, um den städtischen Realkredit auf die denkbar breiteste Grundlage zu stellen und damit ihn so billig, als irgend möglich, zu gestalten.

Aber diese städtischen Hypothekenanstalten und provinziellen Pfandbriefämter vermögen die Realkreditfrage immer nur insoweit zu lösen, als es sich um *fertige*,

*) Vergl. Wehberg, a. a. O., S. 16.

bewohnte Häuser handelt, denn nur solche besitzen eine Rentabilität, durch welche sie Gewähr bieten für die pünktliche Zinszahlung und Amortisation der Pfandbriefe. Baustellen dürfen diese Institute ebensowenig beleihen, wie sie Baugelder geben dürfen.*) Hier ist daher der Punkt, wo die Baugenossenschaften ergänzend einsetzen können, indem sie die Bodenkredit- und Baukreditfrage zu lösen suchen. Wie die Kreditgenossenschaften das Ziel haben, den Geldkredit des kleinen Mannes und überhaupt des Einzelnen unabhängig zu machen von dem Wohlwollen und der Macht der großen Kreditinstitute, in letzter Linie der Börse, so ist den Baugenossenschaften die Aufgabe gestellt, die private Bauthätigkeit unabhängig zu machen von den Bodenkreditinstituten und Baubanken, welche, wie wir gesehen haben, den Bodenkredit und den Baukredit in der unerhörtesten Weise vertheuern und seine Beschaffung erschweren. Die Baugenossenschaften, wenn sie etwas wirklich Ersprießliches leisten und nicht ihre Kräfte und ihre Mittel in kleinlichen Unternehmungen verzetteln wollen, müssen sammt und sonders Baukreditgenossenschaften werden, wie es die große Mehrzahl ihrer englischen und amerikanischen Kolleginnen ist, die sich dort in außerordentlicher Zahl über das ganze Land verbreitet haben und heute thatsächlich ein Faktor sind, der für die Erstellung von Wohnungen vielfach unentbehrlich geworden ist.

Diesen Weg sind nun aber die deutschen Baugenossenschaften nicht gegangen, und zwar deshalb nicht, weil sie die Wohnungsfrage sammt und sonders nur als eine „Kleinwohnungsfrage" aufgefaßt haben und dementsprechend nur das Kottagehaus oder die Kaserne fruktifizieren können. Beide aber sind ungeeignet für eine genossenschaftliche Beleihungsweise, denn eine Genossenschaft ist auf flotte Umsätze angewiesen, sie kann und darf — wenn sie prosperiren will — ihre Gelder nicht auf lange Zeiten festlegen, sondern sie muß trachten, daß ihre Ausleihungen kurzzielige sind, damit sie ihre Mittel so häufig als möglich zinsbar anlegen kann.**) Eben deshalb eignet sie sich so vorzüglich zur Realisirung des Baukredits, der ja — namentlich bei mittelgroßen Objekten — selten länger als ½ bis ¾ Jahr in Anspruch genommen zu werden braucht. Zum Bau von Kottagehäusern für Arbeiter kann aber die Genossenschaft kein Geld geben, weil das Kottagehaus keinen Ertrag liefert und darum schwer zu bewerthen, mithin auch hypothekarisch schwer zu beleihen ist. – Pfandbriefämter z. B. würden Kottagehäuser überhaupt nicht beleihen dürfen. Aber auch für Kasernen kann die Genossenschaft kein Geld geben, weil die Hergabe großer Summen in einem Posten ihre Kräfte übersteigt und sie vor zu große Risiken stellt. Es bleibt also für den genossenschaftlichen Baukredit nur das bürgerliche Wohnhaus übrig, und das ist es ja auch, für welches der billige und auskömmliche Baukredit in erster Linie benöthigt wird. Wie die städtischen Hypothekenanstalten und Pfandbriefämter den Hausbesitzer von dem theuren Kredit der Hypothekenbanken emanzipiren müssen, so müssen die Baugenossenschaften den Bauunternehmer von der drückenden Last des Baukredits, der Baubanken oder wucherischer Privat-Geldgeber befreien. Darin aber haben die Baugenossenschaften bis jetzt ihre Aufgabe nicht gesucht, sie hängen noch immer, wie hypnotisirt, an der Kleinwohnungsfrage, ohne zu bedenken, daß diese ganz von selbst sich weiter entwickelt, wenn die private Bauthätigkeit in den Stand gesetzt wird, bürgerliche Wohnhäuser zu bauen, in deren jedem außer dem Besitzer 2, 3, 4 oder 6 Familien Wohnung erhalten können. Solche Häuser in verschiedenen Größen und Ausführungen

*) Dr. Baumert: „Ueber Pfandbriefämter" in der Deutschen Hausbesitzer-Zeitg. Nr. 17 vom 7./9. 1900.

**) Das ist auch der Grund, warum der von Schulze-Delitzsch empfohlene Weg, den Baugenossenschaften mit Hilfe der Kreditgenossenschaften die Baumittel zu verschaffen, sich nicht hat verwirklichen lassen: Die Kreditgenossenschaften können sich auf langfristige Kredite nicht einlassen. Deshalb lehnt es auch die Preuß. Centralgenossenschaftskasse und ihre Hilfsinstitute ab, den Baugenossenschaften große Kredite auf lange Zeit einzuräumen. (Vergl. Korrespondenz d. Königsberger Wohnungsbauvereins mit der Centralgenossenschaftsbank f. Ost- u. Westpreußen vom Juli 1897.)

in allen Stadtvierteln entstehen zu lassen und deren Entstehung durch Hergabe von Boden- und Baukredit in Höhe von 10 bis 20 000 Mk., der durch die aufzunehmenden Hypotheken wieder abgelöst wird, zu begünstigen — *das* muß die Aufgabe der Baugenossenschaften sein. Davon sind sie aber heute sehr weit entfernt. *Heute sind sie nichts weiter als Großbauunternehmungen*, die ebenso den Bauunternehmern wie den Hausbesitzern Konkurrenz machen und durch das Drücken der Wohnungspreise Beiden die Lust nehmen, sich mit Kleinwohnungen noch weiter zu befassen. Infolgedessen entsteht eine Ueberproduktion an großen Wohnungen, und da von diesen viele leer stehen bleiben, so rentieren sich auch diese Häuser nicht, sondern kommen schließlich zur Subhastation, was wiederum rückwirkt auf den Geldmarkt: das Geld für Bauzwecke und Hypotheken wird knapp. Gerade auf dem Gebiete also, wo die Baugenossenschaften thatsächlich segensreich wirken könnten: auf dem Gebiet der Geldbeschaffung und Kreditverbilligung für den Wohnhausbau — gerade auf dem Gebiete bewirken sie das Gegentheil, indem sie Geldknappheit und Geldtheuerkeit hervorrufen. Die gegenwärtige Zeit liefert dafür den schlagendsten Beweis. Die jetzige Knappheit und Theuerkeit des Geldes auf dem Baugeld- und Hypothekenmarkte mit dem Darniederliegen der Industrie u. s. w. begründen zu wollen, ist nicht angängig, denn gerade in Zeiten niedergehender industrieller Konjunkturen müßte Geld für Bau- und Hypothekenzwecke frei werden und sich diesen zuwenden; und überdies lehren frühere industrielle Krisen, daß mit denselben niemals ein Baukrach verbunden gewesen ist, sondern vielmehr umgedreht eine Ueberproduktion in Wohnungen stattgefunden hat. In den Jahren 1873 bis 1876, also unmittelbar nach dem „großen Krach" herrschte eine so rege Bauthätigkeit, daß die Miethen enorm fielen und die damals bestehenden 56 Baugenossenschaften zu einem großen Theile liquidiren mußten, weil jede Prosperität ihrer Häuser durch die niedrigen Miethen ausgeschlossen wurde. Wenn heute trotz des industriellen Rückganges das Kapital sich gleichwohl kühl gegen den Wohnungsbau verhält, so beweist das, daß eben andere Gründe dafür vorhanden sind, und sie können nirgends anders gesucht werden, als in dem Ueberhandnehmen der Baugenossenschaften, die in das Gebiet des Wohnungsbaues ein Moment der Unsicherheit hineintragen, wie es gerade er am allerwenigsten verträgt. Und dieses Moment der Unsicherheit beruht darin, daß die Baugenossenschaften, um *selbst* bauen zu können, einen Kredit in Anspruch nehmen müssen, der einerseits zu ihrem eigenen Fundus in keinem Verhältniß steht, und der nicht im freien Markte gesucht, sondern auf dem Wege der Protektion und Subvention gesucht werden muß.

Die Baugenossenschaften gehen von der irrigen Voraussetzung aus, daß Wohnungsnoth gleichbedeutend sei mit Wohnungsmangel, wenigstens mit Mangel an kleinen, guten und billigen Wohnungen und daß deshalb die Wohnungsnoth beseitigt werde, wenn man das Angebot vermehre. Auf Grund dessen schaffen sie nun, so viel sie können, Wohnungen und glauben, auf diese Weise zur Lösung der Wohnungsfrage beizutragen. Es ist aber ein alter Erfahrungssatz, daß auch das reichlichste Angebot die Wohnungsnoth nicht aufhebt*) und die Sozialtheoretiker und Wohnungsreformer selber erklären, daß trotz Wohnungsüberflusses die Wohnungsnoth nicht schwindet.**) Es wird das sofort verständlich, wenn man sich vergegenwärtigt, daß — wie *Cohn* (a. a. O., S. 39) ganz richtig sagt — ein wesentlicher Theil der Wohnungsnoth auf die Abhängigkeit der Miether von ihren Abmiethern zurückzuführen ist. Auch billiger werden die Wohnungen, wie *Kampffmeyer* (a. a. O., S. 29/30) ausdrücklich hervorhebt, durch das Angebot der Baugenossenschaften nicht, eher theurer; und wenn er wenige Zeilen tiefer sagt, in M.-Gladbach sei die Aktienbaugesellschaft zum Miethregulator geworden, so beweisen die that-

*) Vergl. Cohn, a. a. O., S. 2.

**) Legationsrath v. Nostitz wies in seinen Vorträgen über die städtische Wohnungsfrage in der Dresdner Geheftstiftung ausdrücklich darauf hin, daß trotz der großen Zahl leerstehender Wohnungen in Dresden dennoch daselbst die Wohnungsnoth fortbestehe.

sächlichen Verhältnisse das Gegentheil: es hat dort nie Wohnungsmangel,*) wohl aber Wohnungsnoth geherrscht und herrscht noch heute daselbst. Die Wohnungsnoth ist eben, wie jede Noth, ein anormaler, ein krankhafter Zustand, und wie ein solcher nur zu beseitigen ist, indem man die Ursachen desselben beseitigt, so ist auch die Wohnungsnoth auf keine andere Weise zu kuriren, als indem man ihre Ursachen aus der Welt schafft. Da nun, wie wir Seite 85 ff. gesehen haben, gewisse Ursachen der Wohnungsnoth unabänderliche und unabwendbare sind, so wird es Wohnungsnöthe geben, so lange überhaupt Menschen und menschliche Wohnungen existiren, wie ja auch schon im Abschnitt von der Wohnungsfrage dargethan wurde, daß es eine Wohnungsfrage geben wird, so lange es menschliche Sitte auf Erden giebt. (Seite 27.) Man kann also nur auf Beseitigung derjenigen Ursachen hinwirken, die überhaupt zu beseitigen sind. Zu denen gehört aber der „Mangel an Wohnungen" niemals, weil dieser ganz allein abhängig ist von der vermehrten Nachfrage, d. h. von der Bevölkerungsvermehrung, vom Zuzug, vom Ausdehnungsbestreben und vom Abbruch bestehender Wohnungen — alles Ursachen, auf welche die Baugenossenschaften ebensowenig wie die Privatbauthätigkeit einzuwirken vermögen, sondern zu deren Beseitigung, wie wir Seite 86 ff. sahen, ganz andere Faktoren berufen sind.

Die Baugenossenschaften können deshalb Wohnungen bauen, soviel sie wollen, sie werden nie die Wohnungsnoth beseitigen**) und es giebt nicht ein einziges Beispiel, in dem sie sich darauf berufen könnten, daß ihnen dies gelungen sei. Wohl aber schädigen***) sie durch ihre Thätigkeit Bauunternehmer und Hausbesitzer, indem sie den Wohnungsmarkt beunruhigen und einer kleinen Zahl von Genossen und Nichtgenossen Vorzüge verschaffen, die Anderen nicht zugänglich sind.†) Nirgends bewahrheitet sich das Wort, daß Böses fortzeugend Böses gebären muß, mehr als bei den Baugenossenschaften: das Protektions- und Subventionswesen, von dem sie selbst in ihrem Bestande abhängen, überträgt sich auf ihre ganze Thätigkeit, auf ihre Leistungen und auf ihre wirthschaftlichen Resultate. Und diese Protektion und Subvention der Baugenossenschaften sind deshalb so gefährlich für das auf regulären wirthschaftlichen Grundsätzen beruhende Privatbau- und Vermiethergeschäft, weil jene nicht nur in der urtheilslosen Menge, sondern selbst in den Köpfen mancher Gebildeten die Vorstellung erzeugen, als könnten die Baugenossenschaften, weil sie auf dem Genossenschaftsprinzip beruhen, billiger, vortheilhafter, besser arbeiten, als die Privatthätigkeit, die aus dem Bau und der Vermiethung der kleinen Wohnungen übermäßige, ungerechtfertigte Gewinne ziehe und damit den „kleinen Mann" schädige. In dem Hervorrufen dieser Vorstellung liegt ein aufwiegelndes, klassenverhetzendes Moment,††) dessen Tragweite erst völlig

---

*) Vergl. Nr. 62 in Tab. I.

**) Vergl. Schäffle u. Lechler, Nationale Wohnungsreform, S. 5.

***) Wenn Kampffmeyer (a. a. O., S. 31) das Gegentheil behauptet, so geht er dabei eben von seinem sozialdemokratischen Standpunkte aus, nach welchem er die Baugenossenschaften als ein „wichtiges Hilfsmittel für die Durchführung öffentlich rechtlicher Maaßnahmen auf dem Gebiete der Wohnungsreform" ansieht, dem gegenüber die Schädigung der Privatunternehmer und Hausbesitzer nicht in's Gewicht fällt. Die Autorität, auf die er sich beruft, kann nicht gelten, da sie — der Sekretär des Rhein. Vereins z. Förderung des Arb.-Wohn.-Wesens — selbst Partei ist.

†) Vergl. Damaschke, a. a. O., S. 127.

††) In der Schrift „Ein Reichswohnungsgesetz" heißt es S. 14: „Die Nothwendigkeit der Allgemeinheit der Wohnungsreform läßt keine andere Lösung so geeignet erscheinen, wie die durch ein Reichswohnungsgesetz. Ein schwerwiegender Grund gerade für diese Lösung (die nach „Schäffle, die staatliche Wohnungsfürsorge", S. 23, nur Baugenossenschaften als Träger des Ausführungsgeschäfts und der Miethverwaltung der Wohnungen in's Auge faßt) liegt darin, daß so am besten die in Bezug auf die Wohnungsmißstände vorhandene „Volksstimmung" (?) in eine große organisirte Volksbewegung umgesetzt werden könne.

klar wird, wenn man sich die am Schlusse des vorigen Abschnitts erwähnten Bestrebungen der Wohnungsreformer auf gänzliche Beseitigung des privaten Haus- und Grundbesitzes vergegenwärtigt: diesen Bestrebungen, die man nicht anders als staats- und gesellschaftsfeindlich nennen kann, dienen die Baugenossenschaften zu Stützpunkten, sie arbeiten ihnen vor und helfen das Volk — nicht im sozialen, sondern — im sozialdemokratischen Sinne erziehen.

Das im Näheren klar zu legen, ist die Aufgabe der folgenden Abschnitte.

S. 15 wird das Fehlen einer solchen „Volksbewegung" auf den Mangel eines entsprechenden Ausdrucks für diese Mißstimmung (Adickes sagt: „Die communis opinio ist noch nicht in's Volk gedrungen" („die Förderung d. Arb.-Wohn.-Wes.", S. 26) zurückgeführt; und S. 28 heißt es dann: „Die Massen, denen geholfen werden soll, müssen **aufgewühlt** und **in Bewegung gesetzt** werden." Der das geschrieben hat, ist kein Geringerer, als — Herr v Mangold. Auch Kurella spricht im Vorwort seiner mehrerwähnten Schrift von der „agitatorischen Wirkung", die dieselbe auszuüben bestimmt sei.

Die Baugenossenschaften.

1. Entstehung, Ausbreitung und Organisation der Baugenossenschaften.

Wenn ich im Folgenden die Schwächen und Fehler der Baugenossenschaften schonungslos aufdecke, so wolle man daraus nicht schließen, daß ich ein geschworener Gegner der Baugenossenschaften bin. Ich möchte vielmehr angesehen werden, wie ein Arzt, der — das Leiden seines Patienten erkennend — unverzagt eine schwere Operation vornimmt ungeachtet der Schmerzen, die diese momentan dem Kranken verursacht. Auch die deutsche Baugenossenschaftsbewegung krankt; das Grundübel unserer Zeit: die soziale Schwärmerei hat es ihr angethan, und alle Versuche, die Baugenossenschaften künstlich mit Benefizien aufzupäppeln, bringen nur einen Scheinerfolg hervor. Das eitrige, immer weiterfressende Geschwür des Sozialismus am Körper der Baugenossenschaft muß aufgestochen werden. Diese nicht leichte Operation habe ich gewagt; ob sie gelingen wird, weiß ich nicht. Jedesfalls liegt mir nichts ferner als Antipathie gegen die Baugenossenschaften, die ich im Gegentheil für eine durchaus berechtigte und segensreich wirkende Institution ansehe, wenn sie sich in gesunder Weise, auf streng wirthschaftlicher Grundlage entwickelt; und ich hoffe sehr, daß die Baugenossenschaften gesunden und zu einem kräftig wirkenden Faktor unserer Nationalwirthschaft sich entwickeln mögen. Das Zeug dazu haben sie, nur die Richtung, in der sie sich bewegen, ist falsch. Das Ziel, das sie verfolgen, läßt sich nur in einer naturgemäßen, rein ökonomische Grundsätze befolgenden Bahn erreichen. — Und so bitte ich denn auch namentlich aus den angeführten Beispielen nicht etwa schließen zu wollen, daß ich gerade diese betr. Baugenossenschaften hätte treffen, die andern aber schonen wollen. Es ist — ohne den Leser zu ermüden — unmöglich, alle die einzelnen meist auf Zahlen sich stützenden Beispiele im Texte zu erwähnen. Die beigefügten tabellarischen Uebersichten werden aber den, der sich eingehender mit diesen Dingen zu beschäftigen wünscht, überzeugen, daß meine Bemängelungen überall zutreffen, in dem einen Falle mehr, in dem andern weniger.

Die Baugenossenschaften nehmen im Rahmen des deutschen Genossenschaftswesens eine sehr bescheidene Stellung ein.

Man versteht unter „Genossenschaften" im engeren Sinne nur die sog. Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften, die einen gemeinschaftlichen wirthschaftlichen Zweck haben. In dieser Weise werden sie auch durch die Reichsgesetzgebung, insbesondere das B. G.-B., angesehen, welches scharf unterscheidet zwischen „eingetragenen Vereinen" (die keinen wirthschaftlichen Geschäftsbetrieb haben und in das Vereinsregister eingetragen werden, § 21 d. B. G.-B.)

und solchen Vereinigungen, die durch Gesetz oder Verleihung die Rechtsfähigkeit erhalten (d. s. die, welche einen wirthschaftlichen Geschäftsbetrieb haben, § 22 d. B. G.-B.). Zu den letzteren gehören die Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften, die nach dem Gesetz vom 1. Mai 1889 ebenfalls durch „Eintragung" (aber in das Genossenschaftsregister) die Rechtsfähigkeit erlangen.

Gegenüber anderen genossenschaftlichen Vereinigungen charakterisiren sich die Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften durch die Freiwilligkeit der Mitgliedschaft und durch das Prinzip der „Selbsthilfe" (also Ausschluß von Vor- und Zwangsrechten nach Art der früheren Zünfte, Innungen u. s. w.). Vielfach hat man als Charakteristikum der Genossenschaften auch die Personalgemeinschaft, gegenüber den Kapitalgemeinschaften, hervorgehoben;*) indes diese Eigenschaft tritt nur bei einzelnen Arten der Genossenschaft, z. B. bei der Werkgenossenschaft, und allenfalls bei der Haftpflicht in die Erscheinung, im Großen und Ganzen sind aber die Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften ebenso Kapitalgemeinschaften wie die Aktiengesellschaften und dergl., nur unter anderer Rechtsform. Nichtsdestoweniger führen noch immer Viele die wirthschaftliche und soziale Bedeutung des Genossenschaftswesens auf die Eigenschaft der Genossenschaften als Personalgemeinschaften zurück. Das ist schon deshalb irrig, weil wirthschaftliche Zwecke gar nicht an das Vorhandensein von Personen gebunden sind und die Zugehörigkeit zu einer Genossenschaft nicht persönliche, sondern wirthschaftliche Vortheile bieten kann. Wer einer Kreditgenossenschaft angehört, wird deshalb für seine Person noch nicht kreditwürdiger; die Vortheile, die er davon hat, sind zunächst rein kapitalistischer Natur. Daß dieselben schließlich auch seiner Person zu Gute kommen, hat mit dem Genossenschaftsprinzip nichts zu thun. Das Genossenschaftsprinzip bezweckt die Sammlung einzelner Kräfte zu gemeinsamem Thun; in dieser Weise ist das genossenschaftliche Prinzip ebenso in Staat und Gemeinde, wie in Aktiengesellschaften und Genossenschaften wirksam. Der Unterschied zwischen beiden letzteren ist nur der, daß die Aktiengesellschaft mehr großkapitalistischen Unternehmungen dient und nicht örtlich gebunden ist, während die Genossenschaft in erster Linie die kleinen Kapitalien lokaliter sammelt und in diesem lokalen Kreise wirthschaftlich ausnutzt. Daß es auch Genossenschaften giebt, welche wiederum die Kapitalien von Einzelgenossenschaften zusammenführen und ohne Rücksicht auf lokale Grenzen verwerthen, ändert an dem Prinzip nichts, denn diese Sammelgenossenschaften würden nicht da sein, wenn die Einzelgenossenschaften nicht existirten. Der beste Beweis für die Richtigkeit der Unterscheidung ist, daß Genossenschaftsantheile nie börsengängig werden können, was bekanntlich bei Aktien regelmäßig der Fall ist.

Der genossenschaftliche Gedanke ist ein uralter und vor Allem urdeutscher. Schon in der ältesten deutschen Geschichte finden wir ihn verkörpert in den Mark- und Kampfgenossenschaften; sind doch die letzteren die Grundlage unserer heutigen Staatenbildung gewesen. In seiner wirthschaftlichen Bedeutung wurde der Genossenschaftsgedanke zuerst in England erkannt, wo namentlich Robert Owen ihn forderte und mit der sozialistischen Propaganda verband: man hielt die Ausbildung des Genossenschaftswesen für die Vorstufe einer völligen Umgestaltung der bürgerlichen Gesellschaft. In Deutschland sieht man Schulze-Delitzsch als Vater des Genossenschaftswesens an, der im Verfolg der Liedke'schen Schrift „Die Selbsthilfe" (Berlin 1845) 1849 nach einem von ihm ausgearbeiteten System eine Rohstoff-Genossenschaft der Tischler in Delitzsch begründete. Sowohl die nach diesem Vorgange sich bildenden Rohstoff-Genossenschaften, als die später auftretenden Vorschuß-Vereine wurden als streng geschäftliche Unternehmungen unter Verzicht auf jedwede fremde Beihilfe durchgeführt; ihre Grundlage bildete die unbeschränkte, solidarische Haftbarkeit der Mitglieder. Seit 1859

*) Vergl. Bleicken, a. a. O., S. 12.

traten die bis dahin gegründeten Genossenschaften in Verbindung zu einander und daraus entstand 1864 der noch heute bestehende „Allgemeine Verband deutscher Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften", dem am 31. März 1900 1633 Genossenschaften angehörten.

1867 fand das Genossenschaftswesen seine erste gesetzliche Regelung, zunächst in Preußen, dann (4 Juli 1868) im Norddeutschen Bunde. Auch Bayern erließ 1869 ein Genossenschaftsgesetz, welches bereits die „beschränkte Haftpflicht" zugestand. Von 1871 bis 1873 wurde das norddeutsche Gesetz auch in Süddeutschland (in Bayern unter Beibehaltung der b. H.) eingeführt und in den Jahren 1876, 1878 und 1881 durch von Schulze-Delitzsch, Ackermann und v. Mirbach angeregte Novellen abgeändert, bez. ergänzt. Das Gesetz von 1. Mai 1889 führte schließlich die beschränkte Haftpflicht für das ganze Reich ein. Seitdem können Vorschuß- und Kreditvereine, Rohstoff-, Magazin-, Produktiv- und Werkgenossenschaften, ferner Konsumvereine und endlich Baugenossenschaften die Rechte einer „eingetragenen Genossenschaft" (E. G.) erlangen, und zwar giebt es Genossenschaften mit unbeschränkter Haftpflicht (u. H.), mit unbeschränkter Nachschußpflicht (u. N.) und mit beschränkter Haftpflicht (b. H.). Bei letzteren darf die Haftsumme eines einzelnen Genossen nicht niedriger als sein Geschäftsantheil sein. Am 31. März 1900 gab es

13192	Genossenschaften	mit	unbeschränkter Haftpflicht
4033	=	=	beschränkter =
137	=	=	unbeschränkter Nachschußpflicht und
626	=	=	unbeschränkter Haftpflicht, die nicht „eingetragen" sind.

im Ganzen 17988 Genossenschaften.*)

Genau wie bei der Aktiengesellschaft liegt der Schwerpunkt der Genossenschaft in der Sammlung der Kapitalien zu einem gemeinsamen wirthschaftlichen Zwecke. Es ist also in erster Linie ein rein kapitalistisches Ziel, welches die Genossenschaft verfolgt, denn sie erstrebt die bestmögliche Ausnutzung und Verzinsung der eingelegten Kapitalien, auch da, wo diese Zinsen nicht voll an die Kapitaleinleger ausgezahlt werden, wie bei den sog. „gemeinnützigen" Genossenschaften. Je klarer dieser kapitalistische Zweck im Genossenschaftswesen zum Ausdruck kommt, je besser sind die Aussichten seines Prosperirens, weil dann jeder Zweifel darüber vermieden wird, was die Genossenschaften beabsichtigen. So kommt es, daß diejenige Genossenschaftsart, welche unumwunden ihren rein kapitalistischen Zweck offenbart: die Kreditgenossenschaft, die weiteste Verbreitung gefunden hat — unter 17988 Genossenschaften überhaupt gab es am 1. März 1900 allein 11477 Kreditgenossenschaften. Es giebt auch kein wirthschaftliches Gebiet, welches so sehr auf Gegenseitigkeit und vollstes Vertrauen angewiesen ist, als das Gebiet des Kredits, und es entspricht ganz der wechselseitigen Wirksamkeit des Kredits, wenn sich hier das Genossenschaftswesen zu seiner höchsten Blüthe entfaltet. Der Kredit findet aber wieder seine wesentlichste Stütze im Vermögen des Kreditnehmers, und deshalb ist es begreiflich, daß die Kreditgenossenschaften in ihrer weitaus größten Zahl auf die unbeschränkte Haft- bez. Nachschußpflicht begründet sind: von 11477 Kreditgenossenschaften gehören 10445 diesen Gattungen an.

Andererseits muß der Genossenschaftsgedanke sich namentlich auf solchen Gebieten fruchtbar erweisen, auf denen die Einzelnen unter annähernd gleichen Bedingungen operiren und gleiche wirthschaftliche Ziele verfolgen, resp. wo die erzeugten Güter einem allgemeinen Bedürfnisse dienen und deshalb einen „gemeinen Werth", einen Marktwerth haben. Das hervorragendste dieser Gebiete ist die Landwirthschaft, und so sehen wir denn auch, daß

*) Nach Crüger, Jahrbuch des Allg. Verb., S. XI.

von 1332 Rohstoffgenossenschaften 1237 landwirthschaftliche
= 554 Werkgenossenschaften 501 =
= 200 Magazingenossenschaften 127 =
und = 2389 Produktivgenossenschaften 2186 =

sind. Auch hier zeigt sich das Vorherrschen der Genossenschaften mit unbeschränkter Haft- oder Nachschußpflicht als derjenigen Art, welche dem soliden, seßhaften Charakter der Landwirthe am besten entspricht: der Bauer wagt nicht mehr, als er übersehen und vertreten kann. Es befanden sich am 31. März 1900 unter

1237 landw. Rohstoffgenossenschaften 1002 mit unbeschr. Haft- od. Nachschußpfl.
501 = Werkgenossenschaften 287 = = = = =
127 = Magazingenossenschaften 29 = = = = =
2186 = Produktivgenossenschaften 1582 = = = = =

Ganz im Gegensatze hierzu finden wir 2 Genossenschaftsarten, welche zum größten Theile auf die beschränkte Haftpflicht begründet sind: die Konsumvereine und die Baugenossenschaften. Es befanden sich zu angegebener Zeit

unter 1404 Konsumvereinen 1040 mit beschränkter Haftpflicht,
= 322 Baugenossenschaften 309 = = =

Während also bei den 13955 Genossenschaften mit unbeschränkter Haft- oder Nachschußpflicht, die sich vorwiegend aus Kreditvereinen und landwirthschaftlichen Genossenschaften zusammensetzen, das persönliche Moment der vollen Haftbarkeit noch deutlich erkennbar bleibt, tritt es bei den Konsumvereinen und noch mehr bei den Baugenossenschaften fast vollständig in den Hintergrund und damit wird der kapitalistische Charakter beider Genossenschaftsarten evident.

Auch auf anderem Wege läßt sich dies nachweisen. Kapital für sich allein bringt keinen Zins hervor; nur wo Arbeit und Intelligenz sich ihm verbünden, erwachsen dem Kapital Zinsen. Sowohl bei der Aktiengesellschaft, wie bei der Genossenschaft verbindet sich das Kapital Vieler mit der Arbeitskraft und Intelligenz der Wenigen, denen die geschäftliche Leitung der Unternehmungen obliegt; es wird also das Kapital des Einzelnen dessen Intelligenz und Arbeitskraft entrückt. Wer sein Geld in Aktien oder Genossenschaftsantheilen anlegt, der kümmert sich um dasselbe nicht weiter, sondern läßt Vorstand und Aufsichtsrath mit demselben wirthschaften bis zu der Zeit, wo die Dividende fällig wird. Seiner eigenen Bewirthschaftung, seiner persönlichen Fähigkeit, mit dem Gelde wiederum Geld zu verdienen, ist sein Kapital entzogen, und jene geht mithin bei der „gemeinsamen" Ausnützung des letzteren verloren. Das ist der Grund, warum die Rente genossenschaftlich angelegter Kapitalien i. A. niedriger ist, als die privatseitig ausgenützter.

Arbeit ist des Bürgers Zierde,
Segen ist der Mühe Preis —

singt der Dichter und läßt den Menschen durch „der Hände Fleiß" geehrt werden. Dieser „Hände Fleiß", das eigene Schaffen und Sorgen sind es, die dem genossenschaftlichen Betriebe zum großen Theile abgehen. Es wird deshalb der letztere nur da lohnend sein, wo nicht der Hände Fleiß den Gewinn macht, sondern die kalte Berechnung, die Spekulation, die Intelligenz allein. Wo letztere sich mit der persönlichen Arbeit paart, ist sie dem Genossenschaftsbetriebe stets überlegen. Beim reinen Geldgeschäft, ebenso wie beim Ein- und Verkauf landwirthschaftlicher Rohstoffe und Produkte ist lediglich die Intelligenz wirksam, deshalb prosperiren diese Genossenschaftsarten und wirken u. U. segensreich. Beim Waaren-Kleinverkauf aber, ebenso wie beim Häuserbau, muß zur Intelligenz die persönliche Arbeit treten, soll das Kapital einen angemessenen Zins tragen. Der Kaufmann, der nicht thätig in seinem Laden wäre, der Bauunternehmer, der nicht von früh bis spät auf dem Baue sich befände, — sie würden es nicht weit bringen. Will also die Genossenschaft gegen diese persönliche Arbeit aufkommen, so kann sie das nur, indem sie die beiden

anderen Faktoren der Zinsbildung: das Kapital und die Intelligenz in verstärktem Maaße zu Leistungen heranzieht. Es wird sonach einerseits ein großes Kapital, andererseits eine raffinirt spekulative Ausnützung desselben nothwendig sein, um Konsumvereinen und Baugenossenschaften eine Zinsbildung zu ermöglichen, wie sie sonst nur mit Hülfe der persönlichen Arbeit zu erzielen ist. Nach beiden Richtungen hin hat man den Versuch gewagt: bei den Konsumvereinen überwiegt das spekulative Moment, bei den Baugenossenschaften das kapitalistische, und so sehen wir auch auf diesem Wege den kapitalistischen Charakter der Baugenossenschaften nachgewiesen.

Wir sehen aber dabei auch noch ein Zweites. Wird nur durch Arbeit und Intelligenz das Kapital zinstragend gemacht, so muß — jemehr erstere zurückgedrängt wird — das spekulative Moment in Wirksamkeit treten, d. h. das Bestreben, auf der einen Seite alles möglichst billig einzukaufen, auf der andern alles möglichst theuer zu verkaufen. Das muß zur Massenerzeugung, zum Massenvertrieb führen, zur gesteigerten Produktion bei sinkenden Preisen. Den Maaßstab dafür giebt unsere Handelsbilanz. Während noch 1886 unsere Einfuhr um 106 Mill. Mk. hinter der Ausfuhr zurückblieb und 1887 beide mit rund 3190 Mill. Mk. balanzirten, ist seitdem umgedreht die Ausfuhr in immer höherem Maaße hinter der Einfuhr zurückgeblieben und die Spannung zwischen beiden hat im Jahre 1899 eine Höhe von 1500 Mill. Mk. erreicht, d. h., wir zahlen jährlich baare 1500 Mill. Mk. mehr für Waaren an das Ausland als dieses von uns bezieht. Es ist aber eine alte, leider vielvergessene volkswirthschaftliche Regel, daß *Alles je billiger wird, je weniger Geld im Lande ist.* Thatsächlich drängen unsere gesammten wirthschaftlichen Verhältnisse nach *Verbilligung aller Lebensbedürfnisse*, und die große Masse des Volkes strebt nicht nach der Ansammlung von Reichthümern und todtem Kapital, sondern umgedreht nach möglichst hoher Entlohnung aller Dienste zur Erlangung flüssigen Geldes, um solches nicht zu den nöthigsten Lebensbedürfnissen gegen hohe Zinsen borgen zu müssen. Die Entwöhnung von der Arbeit gebärt aber das Verlangen nach Genuß, die Ansprüche steigen und die allgemeine wirthschaftliche Tendenz geht dahin: es soll Alles besser, aber billiger geliefert werden. Das ist heute die Devise unseres Handels; es ist auch die Devise der Baugenossenschaften und Konsumvereine.

Da diese Tendenz aber nicht verfolgt wird mit intensiverer Heranziehung der Arbeit, sondern durch spekulative Ausnützung des Kapitals, so bleibt, wenn die Spekulation am Ende ihrer Kunst angelangt ist, nur noch die schenkungsweise Zuführung von Kapital, d. i. die Subvention, übrig. Auf diesem Standpunkte stehen die deutschen Baugenossenschaften. —

Auch die Heimath der *Baugenossenschaften* ist England. Nach dem Beispiele eines in *Kirkudbright* in Schottland im Jahre 1815 vom Lord *Selkirk* gegründeten Sparklubs zum Zwecke des Häuserbaues bildeten sich bald weitere Vereine, die sog. *Benefit Building Societies*, deren Rechtsstellung durch das Gesetz vom 14. Juli 1836 geregelt wurde. Sie waren ursprünglich von begrenzter Zeitdauer (terminating societies), in welcher Form sie auch nach Nordamerika verpflanzt wurden und dort zu Einfluß kamen, während in England seit den 40er Jahren die dauernden Genossenschaften (permanent societies oder auch continual building associations genannt) in Aufnahme kamen.

Neben diesen benefit building societies gab es auch noch sog. *land and building societies*, die selbst Ländereien kauften und Häuser darauf bauten, um sie dann gegen Ratenzahlungen, in denen die Verzinsung eingeschlossen war, den Reflektanten zu überlassen. Diese wirklichen *Baugenossenschaften* erlangten nur in der Zeit der parlamentarischen Kämpfe während der 40er und 50er Jahre einige Bedeutung, indem sie in Verbindung mit den building societies Land im Großen kauften, es parzellirten und an die Mitglieder abließen, denen sie damit das freeholder — Stimmrecht verschafften. Später sind diese land societies, die

also unseren deutschen Baugenossenschaften entsprechen, sehr zurückgegangen (1878 existirten in England bereits nur noch 49 mit 4948 Mitgliedern und etwa 1,4 Mill. Mk. Geschäftsantheilen), indem sich das Vertrauen zu ihnen minderte, weil die im Anfange betonte gemeinnützige Wirksamkeit durch die Gewinnabsicht fast völlig verdrängt worden ist, so daß ihnen „von berufener Seite eine größere Bedeutung für die Arbeiterwohnungsfrage nicht mehr beigelegt wird." Jedenfalls haben diese Baugenossenschaften, deren Geschäftskreis sich auf Kauf und Verkauf von Land, Bau von Häusern, Verkauf und Vermiethung derselben, sowie Gewährung von Realkredit erstreckt, nach Zahl und Umfang nicht entfernt die Entwickelung genommen, wie ihre Schwesteranstalten, die building societies, wobei allerdings zu bemerken ist, daß diese englischen Baugenossenschaften sich völlig auf dem Prinzip der Selbsthilfe aufbauen und von keiner Seite Unterstützung empfangen. 1897 gab es 69 solcher Land- und Baugenossenschaften mit 6624 Mitgliedern.

Wesentlich anders haben sich die building societies entwickelt.*) Die begrenzten Genossenschaften sind entweder auf eine bestimmte Zahl von Genossen beschränkt oder sie bestimmen den Abschluß der Genossenschaftsgeschäfte unabhängig von der Zahl der Genossen durch einen Termin für den Eintritt voraus, von welchem ab die später Eintretenden dann nachzahlen müssen. Das Verfahren ist etwa Folgendes: Eine Anzahl Personen verpflichtet sich für eine Reihe von Jahren — Geschäftsperiode — zu bestimmten wöchentlichen oder monatlichen Einlagen, die sammt Zinsen und Zinseszinsen zur Bildung von Geschäftsantheilen in bestimmter Höhe dienen. Aus diesen Beiträgen werden Mitgliedern, welche ein Haus kaufen oder bauen wollen, die nöthigen Vorschüsse gegen hypothekarische Sicherheit gewährt. Die Geschäftsperiode ist so bemessen, daß sich das eingezahlte Kapital während derselben durch Zins und Zinseszins verdoppelt, so daß es also gleich ist, ob Jemand während der ganzen Periode regelmäßig seine Beiträge leistet oder ob er die Hälfte seines Antheils durch Zins und Zinseszins anwachsen läßt. In beiden Fällen besteht nach Ablauf der Periode ein Anspruch auf einen vollen Geschäftsantheil, und darauf gründet sich die Thätigkeit dieser Genossenschaften, indem sie genau so viel halbe Antheile ausleihen, als ganze Antheile successive eingezahlt werden. Die kreditnehmenden Mitglieder tilgen ihre Vorschüsse, indem sie sich auf gleiche Weise wie die kreditgebenden Ansprüche an die Genossenschaft in der Höhe ihrer Vorschüsse mit Zins und Zinseszins erwerben. Der Unterschied zwischen beiden ist mithin nur der, daß die kreditgebenden Mitglieder den Zins für ihre Einlagen ausbezahlt erhalten, die kreditnehmenden den erhaltenen Vorschuß tilgen und verzinsen und die Zinsen für die Amortisationsquoten stehen lassen müssen. Am Ende der Geschäftsperiode haben also alle Mitglieder Anspruch auf einen vollen Geschäftsantheil und die Kreditnehmer decken damit die erhaltenen Vorschüsse, womit die Genossenschaft aufgelöst ist.**)

Dieses System hat sich namentlich in Amerika sehr verbreitet, und viele dortige Städte verdanken ihm ihr rasches Anwachsen. Die eigentliche Heimath dieser Art Baugenossenschaften ist Pennsylvanien, woselbst schon 1880 gegen 1000 Genossenschaften mit rund 218000 Mitgliedern, 84 Millionen Dollars Aktiven, 35 Millionen Dollars jährlicher Einnahme und 33 Millionen Dollars Bauvorschüssen existirten, die etwa 17½ Millionen Dollars Gewinn machten. In der Stadt Philadelphia allein befanden sich 400, in Chicago 300, in Cincinatti 400, in New-York 300 Genossenschaften.***) Im Jahre 1892 zählte man in den Vereinigten Staaten 5838 building associations mit 1,745725 Mitgliedern.†)

---

*) Vergl. Adickes in „die Förderung des Arb.-Wohn.-Wes.", S. 32.
**) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 52–55.
***) Vergl. Beck, Wohnungsfrage 1898.
†) Vergl. Kurella, a. a. O., S. 47 u. 65 u. Handwörterb. f. Staatswissensch., Bd. II, SS. 288 ff.; Schriften d. Ver. f. Sozialpol., Bd. XXXIII, S. 28.

Im Jahre 1899 gab es nach dem Berichte der Commissioners of the Building and Loan Associations:

in Californien 151 Baugenoss. m. 37780 Mitgl., 12488 Borgend. u 410676 Antheil., die 12970 Häuser gebaut hatten.
in Connecticut 15 Baugenoss. m. 12773 Mitgl., 2368 Borgend. u. 86868 Antheil.
= Michigan 72 = = 32775 = 8998 = = 296381 =

1898 gab es: in Jowa 107, im Staate New-York 358 Baugenossenschaften, welche letzteren 465536 Mitglieder, 30965 Borgende, und 1,632 830 Stück Antheilscheine aufzuweisen hatten.*)

Diese terminating societies hatten aber den Nachtheil, daß gegen das Ende der Geschäftsperiode ein Mangel an Entleihern eintrat, weil naturgemäß die Rückzahlungsbedingungen immer ungünstigere wurden, während andererseits die fortdauernden Einlagen der Genossen und das Zurückströmen der Vorschüsse einen Kapitalüberfluß ergaben, für den die Verwaltungen keine Verwendung hatten. Man half sich allerdings damit, daß man einestheils zur Auslooſung von Geschäftsantheilen verschritt, anderntheils nur während der ersten 2 Jahre einlegende Mitglieder aufnahm.**) Ersteres hatte den Uebelstand, daß damit unvorhergesehener Weise größere Baarsummen an Leute zur Auszahlung gelangten, die damit nicht umzugehen verstanden und sie unproduktiv verwendeten; letzteres erzeugte den Nachtheil, daß viele Sparwillige keine Gelegenheit fanden, sich an bestehenden Genossenschaften zu betheiligen und deshalb neue gründeten, wodurch eine Verzettelung der Kräfte entstand. Wesentlich hierauf ist es zurückzuführen, daß diese Genossenschaften nicht noch größere Erfolge hatten und namentlich in den niederen Arbeiterkreisen wenig Anhänger fanden.

Das führte zur Umwandlung der terminating societies in permanent societies, die in Bezug auf die Genossenschaft selbst dauernd sind, während die Verbindung der einzelnen Mitglieder mit der Genossenschaft nach wie vor auf eine bestimmte Zeit berechnet ist. Dadurch wurde natürlich das Gefüge dieser Genossenschaften ein wesentlich lockereres und der genossenschaftliche Charakter ist zum Theil verloren gegangen. Das gilt namentlich von den größeren Unternehmungen, die fast ganz die Natur einer Hypothekenbank angenommen haben, während die kleineren und mittleren, die immerhin der Zahl nach etwa $^3/_4$ ausmachen, im Wesentlichen noch ihrem ursprünglichen Zwecke erhalten geblieben sind. Bis 1871 waren in England und Wales 4059 building societies eingetragen, wovon noch rund 2000 bestanden. Ende 1896 gab es in England 3072 building societies. Von diesen hatten 2635 berichtet, daß sie 635716 Mitglieder und eine Gesammteinnahme von 33,306 628 £., sowie Gesammtverbindlichkeiten in Höhe von 57 Millionen £. hatten, davon 34 Millionen £. an Genossen, 19 Millionen £ an Einleger und Gläubiger und 3 Millionen £. unvertheilte Gewinne.***)

Das Verfahren ist noch immer ähnlich dem früheren. Der Vorschußnehmer hat so viel Antheile zu zeichnen, als — wenn dieselben voll eingezahlt sind, — zur Deckung seines Vorschusses nöthig sind. Die Höhe des Vorschusses bestimmt sich nach der Annuitätsrechnung, wonach regelmäßige periodische Einzahlungen, zu Zins und Zinseszins gerechnet, in einer gewissen Zeit ein Kapital von bestimmter Höhe ergeben. Die Vorschüsse werden verloſt oder verauktionirt, wobei Diejenigen den Zuschlag erhalten, die den größten Abzug vom Nominalwerthe der Vorschüsse zugestehen. Aller Gewinn fließt wieder den Genossen zu, soweit er nicht von den Verwaltungskosten oder den Reservefonddotationen in Anspruch genommen wird, die sich jedoch beide in sehr mäßigen Grenzen halten. Die ganze Verwaltung ist eine

*) Vergl. Blätter f. Genossenschaftswesen 1892, Nr. 10 u. 11 u. 1901, Nr. 7; ferner Crüger, die Erwerbs- u. Wirthschaftsgenossensch., SS. 367 ff.
**) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 56.
***) Vergl. auch Singer, a. a. O., S. 84.

so einfache und durchsichtige, daß auf Grund ihrer Nachweisungen selbst Banken Vorschüsse auf die Antheile gewähren, wenn ein Genosse deren bedarf.

Die building society oder der „Hauserwerbverein", wie Sax sie benannt hat, ist sonach keine Baugenossenschaft in unserem Sinne, sondern eine Baukreditgenossenschaft; sie ist gleichzeitig Spar- und Vorschußkasse und somit ein für die Bedürfnisse des kleinen Mannes berechnetes Hypothekenkreditinstitut,*) das sich von unseren kommunalen Sparkassen nur durch die sparsamere Verwaltung und durch die Beschränkung der Vorschußgabe auf sparende Mitglieder unterscheidet. Vor Allem ist auch den bulding societies in vollstem Maaße das Prinzip der Selbsthilfe eigen: sie beanspruchen keinerlei Unterstützung, keinerlei Vorrechte und gewähren ihren Mitgliedern die Vorschüsse nicht billiger, als jedes andere Geldinstitut sie ausleiht. Der einzige Vortheil, den sie bieten, ist der, daß auch der Unvermögende einen Kredit erhalten kann, um sich davon ein Haus zu bauen oder zu kaufen, und damit füllen sie jene klaffende Lücke aus, die in unserem deutschen Kreditwesen leider noch immer besteht.

Allerdings kamen der Ausbreitung der bulding societies verschiedene Umstände zu statten. Dahin gehört in erster Linie der Umstand, daß der englische Fabrikarbeiter — vornehmlich durch die Konzentration der Industrie — weit mehr, als der deutsche, an die Scholle gebunden ist und zumeist zeitlebens bleibt, was er ist. In Folge dessen ist der englische Fabrikarbeiter in kleinbürgerliche Verhältnisse vorgeschritten und in gewissem Sinne an die Stelle unseres deutschen Mittelstandes getreten. Das erklärt einerseits, warum er dem Genossenschaftswesen an und für sich größere Sympathien entgegenbringt: die Gleichheit der Interessen, der Mangel eines persönlichen Strebens, eines Antriebes, aus dem Arbeiterstande herauszukommen, begünstigen das genossenschaftliche Leben in ähnlicher Weise, wie es bei uns unter den Beamten und Angestellten seine begeistertsten Anhänger findet; sodann aber erklärt sich daraus auch die Vorliebe des englischen Arbeiters zur Seßhaftmachung, wobei ihm noch die Landessitte, ein Haus allein zu bewohnen, entgegenkommt.**) Ein zweiter, sehr wesentlicher Umstand ist, daß die building societies ihre Aufgabe keineswegs unter dem Gesichtspunkt der „Arbeiterwohnungsfrage" auffaßten, sondern daß sie Jedem, der das Bedürfniß empfindet, ein Haus zu besitzen, hierzu ihre Dienste leihen. Schon Engels beklagte es***), daß die bulding societies „weder Arbeitergesellschaften seien, noch den Hauptzweck hätten, Arbeitern eigene Häuser zu verschaffen", sondern vielmehr das Ziel verfolgten, „den Ersparnissen des Kleinbürgerthums eine höhere hypothekarische Anlage mit guter Verzinsung und Aussicht auf Dividende vermittels Spekulation in Grundeigenthum zu verschaffen". Engels übersieht dabei, daß der englische Fabrikarbeiter der Regel nach eben auch zum „Kleinbürgerthum" gezählt werden muß; aber er hat insofern recht, als die building societies nicht nur den Fabrikarbeitern, sondern auch anderen kleinbürgerlichen Elementen (Krämer, Kleinmeister, Handlungsgehülfen u. s. w.) zu einem eigenen Hause verhelfen. Endlich aber kommt noch ein Umstand hinzu, der spezifisch englischer Natur ist: das sind die Bodenbesitzverhältnisse. Bekanntlich gehört der Grund und Boden nicht nur in London, sondern in fast allen englischen Städten, einer kleinen Zahl aristokratischer Besitzer und Stiftungen, die denselben auf längere Zeit (gewöhnlich 99 Jahre) verpachten. Nach Ablauf dieser Zeit fällt der Boden mit Allem, was darauf steht, an den Eigenthümer zurück. Da in einer so langen Zeit die Gebäude natürlich baufällig werden, und die, die sie bewohnen, an ihrer Instandhaltung kein Interesse haben (sie gehören ihnen ja nicht, sondern fallen dem Grundeigenthümer zu), so hat sich

---

*) Vergl. Sax, a. a. O., S. 1701; Reichardt, a. a. O., SS. 57 ff.; ähnlich auch die sociétés de credit in Belgien, vergl. „Arbeiterwohl" 1897, Heft 5, S. 63.

**) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 50.

***) A. a. O., S. 44.

ein System herausgebildet, welches auf die Instandhaltung der Häuser gerichtet ist. Die Hauptpächter verpachten ihrerseits die auf dem erpachteten Grund und Boden errichteten Häuser auf eine kürzere Zeit, meist 33 Jahre, unter einer sogenannten repairing lease, kraft deren der Miether das Haus in gutem baulichen Zustande erhalten muß. Diese Reparaturen werden mit Hilfe eines Architekten durch einen Distriktsbeamten (surveyor) festgestellt; der Miether deponirt seinen Miethsvertrag als Sicherheit bei einer building society und erhält von dieser das nöthige Geld für die auf seine Kosten auszuführenden Baulichkeiten. Auf diese Weise sind die building societies ein wichtiges Glied in einem System geworden, das den Zweck hat, den Großgrundbesitzern die auf ihren Territorien anstehenden Häuser immer in baulich gutem und bewohnbarem Zustande zu erhalten. Man muß freilich Engels Recht geben, wenn er sagt, daß man das nicht eine „Lösung der Arbeiterwohnungsfrage" nennen könne.*)

Wie immer man aber auch von den building societies denken mag, das eine wird man ihnen nicht abstreiten können, daß sie für die Fortentwickelung der Wohnungsfrage in England Bedeutendes geleistet, sie merklich — wenn auch nicht immer günstig — beeinflußt und namentlich Alles, was sie schaffen halfen, zu Stande gebracht haben aus eigener Kraft, lediglich durch Selbsthilfe, ohne jedwede Subventionirung oder Protektionirung, ja sogar angesichts einer Gesetzgebung, die — wie die Bill von 1836 — ihnen mancherlei Beschränkungen auferlegte. Erst die Gesetze von 1871, 1874/5 und namentlich die Building societies Act von 1894 haben diese Einschränkungen beseitigt und eine freiere Gestaltung des englischen Baugenossenschaftswesens ermöglicht. Jedesfalls liefert letzteres aber, ebenso wie das amerikanische Baugenossenschaftswesen, den Beweis, daß Baugenossenschaften aus sich selbst heraus ohne staatliche oder kommunale Unterstützung bestehen und wirken können, sodaß es in diesen Ländern eine Baugenossenschafts-Frage in unserem Sinne (s. S. 7.) nicht giebt. Das zu konstatiren ist wichtig, weil heute von vielen Seiten behauptet wird, Baugenossenschaften könnten „ohne" solche Unterstützungen „überhaupt nicht" existiren. Nicht das Baugenossenschaftswesen im Allgemeinen ist zu bekämpfen, sondern nur dasjenige System, welches solche Unterstützungen nöthig macht und dadurch den Baugenossenschaften eine bevorrechtete Stellung — ähnlich den alten Zünften — im Staate verschafft, die sie dazu benutzen, um mittels dieser Unterstützungen einen unlauteren Wettbewerb gegen die Privatbauunternehmer und Hausbesitzer zu eröffnen. Diese Entwickelung hat das Baugenossenschaftswesen in Deutschland genommen.

In Deutschland hatte das „gemeinnützige" Bauen im Jahre 1848 begonnen. Die humanitären Ideen damaliger Zeit, der theilweise — in Folge stockender Bauthätigkeit — thatsächlich bestehende Wohnungsmangel, endlich die aus der Bauweise vieler alter Häuser, welche ursprünglich garnicht auf das Vermiethen zugeschnitten waren, resultirenden ungünstigen Wohnzustände — alles das begünstigte die Bewegung und führte zur Gründung der ersten „Gemeinnützigen Baugesellschaft" in Berlin, die allerdings noch keine Baugenossenschaft, sondern eine Aktiengesellschaft war.

Es hatte also voller 10 Jahre bedurft, ehe die von V. A. Huber gegebenen Anregungen sich zu praktischen Versuchen verdichteten, und es ist namentlich dem Eintreten Lette's, des Begründers des „Centralvereins für das Wohl der arbeitenden Klassen", zuzuschreiben, daß die Idee Gestalt gewann. Es ist bezeichnend für den Anfang und das Wesen der gemeinnützigen Bauthätigkeit in Deutschland, daß diese beiden Pioniere des Baugenossenschaftswesens einzig und allein die sittlich-humane Seite des Wohnwesens zur Grundlage ihrer

*) A. a. O., S. 46.

Bestrebungen machten, die volkswirthschaftliche aber gar nicht in Betracht zogen.

Erst der Nationalökonom Faucher, der Gründer der „Vierteljahrsschrift für Volkswirthschaft" agitirte als ständiges Mitglied der Deputation des „Volkswirthschaftlichen Kongresses" für die Behandlung der Wohnungsfrage vom volkswirthschaftlichen Standpunkte aus und setzte es durch, daß diese auf die Tagesordnung jenes Kongresses (der seit 1858 fast alljährlich in Gotha tagte) gesetzt wurde. Der Schriftsteller Beta, der ebenso wie Faucher längere Zeit in England gewesen war, sekundirte diesem; später waren es namentlich Schwabe und Sax, welche das Interesse für das Baugenossenschaftswesen als dem volkswirthschaftlich beachtenswerthesten Theil der Wohnungsfrage wach zu halten wußten.

Dennoch machte die Angelegenheit geringe Fortschritte, obzwar im Jahre 1864 nicht weniger als 3 Kongresse sich mit ihr beschäftigten, nämlich:

1. der Kongreß deutscher Volkswirthe,
2. der Vereinstag deutscher Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften, 17./8. 64 in Mainz (der sie auf den nächsten Vereinstag vertagte) und
3. der Kongreß deutscher Arbeiter.

Zu gleicher Zeit hatte der landwirthschaftliche Verein von Ostpreußen eine Preisschrift über die Wohnungsfrage vom Freiherrn v. d. Goltz bearbeiten lassen.

Auf dem 1864 in Hannover abgehaltenen 7. Kongreß deutscher Volkswirthe, auf dem die Wohnungsfrage das erste Mal zur Verhandlung kam, trat bereits die Verschiedenheit der Anschauungen über die „Mittel zur Beseitigung der Wohnungsnoth" deutlich hervor. Während der Berichterstatter Lette Baugenossenschaften nur zur Erzielung besserer und gesünderer Wohnungen empfahl, entschied sich Huber für den genossenschaftlichen Wohnungsbau überhaupt, und zwar — im Gegensatze zu Faucher, der auf Grund seiner englischen Erfahrungen für das Kottagesystem eintrat — für den Massenbau im Kasernenstile. Huber führte dafür einen ganz zutreffenden volkswirthschaftlichen Grund an: die Höhe der Bodenpreise in den Städten. Dieser Grund ist zum „hic Rhodus, hic salta!" der ganzen Baugenossenschaftsbewegung geworden.

Sehr charakteristisch ist auch, daß Huber „im Interesse der Arbeiter" abgeschiedene Arbeiterquartiere verlangte und es damit begründete, daß der unbemittelte Bürger, der in kleiner, bescheidener Wohnung neben dem Palaste eines Reichen wohne, sich weit mehr gedrückt fühlen müsse, als wenn er unter Seinesgleichen wohne und sich zu höherem Wohlstand emporarbeite; das erhöhe sein Selbstgefühl und seine Selbstachtung, und seinen Nachbarn gebe er ein erreichbares Beispiel der Nacheiferung. Man muß wissen, daß der „Volkswirthschaftliche Kongreß" eine Vereinigung von Freihändlern war, um diese Phrase richtig würdigen zu können, die bekanntlich durch die Kulturgeschichte aller Zeiten glänzend widerlegt ist. Trotzdem hat sie sich namentlich in den aristokratischen Kreisen der Wohnungsreformer zu erhalten gewußt, wie erst kürzlich der mehrerwähnte Vortrag des Leg.-Raths v. Nostitz in der Dresdner Gehestiftung bestätigt hat.

Hiernach wird es auch nicht Wunder nehmen, daß der folgende Kongreß 1865 den ungeheuerlichen Vorschlag zeitigte: man solle die Billigkeit der Bauten durch große Produktiv-Genossenschaften erzielen, welche alle Baumaterialien im größten Maßstabe produzirten und dadurch die Preise ganz enorm herabdrückten. Schon hier also zeigt sich die Tendenz, eine die Privatbauthätigkeit schädigende Konkurrenz zu schaffen.

Ungleich wichtiger war jedoch die auf diesem Kongreß hervortretende Erkenntniß, daß die Betheiligung der Wohlthätigkeit der Lösung der Wohnungsfrage hinderlich*) und daß die Wiedereinführung der Einzelwohnung anzustreben sei.

*) In ähnlichem Sinne spricht sich L. Steiner, Wien, aus: „Die Anlage von Wohnungen für minderbemittelte Klassen sollte nie als humanitäre Aktion aufgefaßt werden."

In diese Zeit fallen die ersten Versuche, auf genossenschaftlichem Wege „die Wohnungsfrage zu lösen". In Hamburg bildete sich 1864 eine „Hamburger Häuserbau-Genossenschaft", die mit Unterstützung einiger Kapitalisten 48 Häuser erbaute und z. Thl. auch in's Eigenthum ihrer Mitglieder überführte, später aber ihren genossenschaftlichen Charakter vollständig verloren hat.*) Gleich dieser erste Versuch zeigt mithin, daß die „wohlwollende Unterstützung" für dieses System der Baugenossenschaften unerläßlich ist.

Von einschneidender Bedeutung war die auf dem 9. volkswirthschaftlichen Kongreß 1867 in Hamburg gefaßte Resolution:

> „Die Wohnungsfrage in Städten kann nur gelöst werden, wenn es gelingt, die Herstellung der Bauten, namentlich auch der kleineren und mittleren Wohnungen, unter Berücksichtigung der nothwendigen, abseiten des Staats festzustellenden Sanitätsbedingungen nach Maßgabe des Bedürfnisses durch die Privatspekulation zu beschaffen."

Zu dieser Resolution trugen nicht wenig die Ausführungen v. Michaelis bei, welcher u. A. sagte: „Einerseits klagt man über Mangel an geeigneten Wohnungen und über zu theure Wohnungen, und andererseits können die Bauunternehmer daran zu Grunde gehen, daß sie ihre Wohnungen nicht lohnend zu vermiethen vermögen." Wer dächte bei diesen Worten aus einer mehr als 30 Jahre zurückliegenden Zeit nicht an die ganz analogen Zustände der Gegenwart?

Jene Resolution entzog aber den Baugenossenschaften den Boden ihrer Daseinsberechtigung, ebenso wie die Erklärung im Jahre vorher die philantropischen Bestrebungen der sog. gemeinnützigen Aktienbaugesellschaften extra muros der Wohnungsfrage gestellt hatte. Von den letzteren krankte die Berliner Gesellschaft an der statutarischen Bestimmung, nach welcher die Bewohner eines Hauses eine Art Konsortium bildeten, auf welches der Besitz des Hauses nach Leistung der vorgeschriebenen Zins- und Amortisationszahlungen übergehen sollte — ein Gedanke, der sich in praxi nicht verwirklichen ließ, und schließlich dazu führte, daß die Gesellschaft den Hausbewohnern die mit den Jahren erworbenen Anrechte abkaufen mußte, um den Bestand des Unternehmens zu sichern. Seitdem genießen die Wohnungs-Inhaber der Gesellschaft nur den Vortheil, daß sie — weil die Häuser billig zu Buche stehen**) — verhältnißmäßig geringe Miethen zahlen und aus den Ueberschüssen eine Art Prämien für Ordnung und Reinhaltung der Wohnungen empfangen. Dadurch, daß die Häuser nur den Buchwerth zu verzinsen brauchen, wird ihre Rente künstlich niedrig gehalten und damit allerdings erreicht, daß die Wohnungen „billig" sind. Volkswirthschaftlich muß man das aber als einen Fehler ansehen, denn die zum großen Theil in der innern Stadt gelegenen Grundstücke der Gesellschaft (Möckernstraße, Alexandrinerstraße, Ritterstraße, Wilhelmstraße u. s. w.) vermöchten in Privathand ganz andere Renten zu erbringen, die auch wieder befruchtend auf das übrige Leben einwirkten. So aber fällt den paar Leuten, die in den Häusern der Gesellschaft wohnen, ein Privilegium in den Schooß, für welches sie selbst gar nichts leisten — eine Protektionswirthschaft gröbsten Stiles.

---

*) Vergl. „die Wohnungsfrage", herausgegeb. v. Centralver. in Preußen, Berlin 1865, SS. 154 ff.

**) Nach Krokisius, a. a. O., S. 37—39, standen 1895 die Grundstücke der Berliner gemeinn. Baugesellschaft mit 1 365 029,29 Mk. und die der mit ihr verbundenen Alexandra-Stiftung mit 1 629 504,14 Mk. zu Buche, zus. also knapp 2 Mill. Mk., während ihr wirklicher Werth damals mindestens 6 Mill. Mk. war. Ein im Jahre 1852 von der Gesellschaft für 9000 Mk. gekauftes Terrain ist, nachdem ein Theil zu Straßenzwecken abgetreten, ein anderer großer Theil bebaut worden war, seinem Reste nach noch mit 449 228 Mk. abgeschätzt worden. Die Gesellschaft hat ca. 3/4 Mill. Mk. an Reservefonds angesammelt.

Wenn auch die anderen gemeinnützigen Baugesellschaften den Organisationsfehler der Berliner Gesellschaft vermieden haben, so besteht doch auch bei ihnen das Grundprinzip: die Hausrente künstlich niedrig zu halten dadurch, daß die Häuser nicht ihrem Zeit- sondern ihrem Buchwerthe nach in die Rechnung eingestellt und darnach die Miethen berechnet werden. Auf diese Weise können natürlich die älteren Gesellschaften in ihren noch niedrig zu Buche stehenden Häusern die Wohnungen billiger abgeben, als die Besitzer der umliegenden Privathäuser, die den im Laufe der Jahre entstandenen Mehrwerth beim Kaufe schon mit bezahlen mußten. Wollte man dieses Prinzip auf alle Wohnungen und Häuser ausdehnen, dann müßte der Privathausbesitz verschwinden und der soziale Staat an seine Stelle treten, der ja — angeblich — den Unternehmergewinn nicht nöthig hat. Für den Realpolitiker muß die Verwirklichung dieses Gedankens eine Utopie bleiben. Das haben auch alle vernünftigen Leute eingesehen, und der ganze Wohnungsbau der gemeinnützigen Aktiengesellschaften vermochte deshalb zu keiner Bedeutung zu gelangen, zumal die Festlegung der Gesellschaftskapitalien die weitere Ausdehnung der Gesellschaften sehr erschwerte.

Aber auch die eigentlichen Baugenossenschaften, die sich nach dem Hamburger Vorgange in verschiedenen Städten bildeten, kamen nicht recht zur Geltung. Einerseits fanden sie wenig Verständniß für ihre Bestrebungen, andererseits war die Haftbarkeit der Mitglieder eine Schranke, über die sich die Wenigsten leicht hinwegsetzten. Und das mit Recht, denn wenn schon Privatleute und tüchtige Baumeister nicht selten ein Haar im Bauen gefunden und zu ungünstigen Zeiten sich „verspekulirt" haben, wieviel leichter muß das bei einer Baugenossenschaft der Fall sein, deren Verwaltung schwerfälliger, deren Thätigkeitsgebiet größer, deren Kreditfähigkeit empfindlicher ist, als bei Privatunternehmungen.*) So kam es, daß bis zum Jahre 1873, obgleich der nach dem Kriege 1870/71 beginnende mächtige Aufschwung von Handel und Verkehr ein gewaltiges Zuströmen der Bevölkerung nach den Städten und damit ein erhebliches Steigen der Miethen veranlaßte, im ganzen deutschen Reiche nicht mehr als 52 Baugenossenschaften entstanden waren.

Der 1873er „Krach", dem in Deutschland allein nicht weniger als 255 Aktiengesellschaften zum Opfer fielen, war auch den Baugenossenschaften verhängnißvoll. Waren vordem die Preise der Bauplätze und die Baukosten sehr hohe gewesen, so daß schon um deswillen die Baugenossenschaften billige Angebote kaum machen konnten, so sanken jetzt die Miethen allenthalben rapid und zum Theil so tief, daß nicht nur die Rentabilität der meisten Häuser in Frage gestellt wurde, sondern auch die Bonität des Mietheeingangs litt, weil vielfach Personen in die billiger gewordenen Quartiere zogen, die schon wirthschaftlich ruinirt waren. Diese Zustände zogen natürlich die Baugenossenschaften in Mitleidenschaft; es traten viele Mitglieder aus, die Wohnungen standen leer, die Hypothekenzinsen mußten gleichwohl bezahlt werden, mithin mußten die Mitglieder dafür aufkommen, das trieb

*) Ein lehrreiches Beispiel hierfür bietet die Pforzheimer Baugenossenschaft, bei deren Zusammenbruch die Solidarhaft den Mitgliedern verhängnißvoll wurde und leicht noch schlimmere Folgen nach sich ziehen konnte. Sie wurde 1872 gegründet, errichtete binnen 3 Jahren 42 Wohnhäuser im Werthe von ca. 500 000 Mk., konnte aber schon von 1876 an keine Dividende mehr zahlen. Zur Deckung ihrer Zinsverpflichtungen erhob die Genossenschaft in den folgenden Jahren von ihren Mitgliedern eine Kopfsteuer von 253 Mk. jährlich, konnte es aber nicht hindern, daß der Werth ihrer Liegenschaften unter die Hälfte herabging, sodaß schließlich ein aus Mitgliedern sich bildendes Konsortium die 42 Häuser für 200 000 Mk. übernahm, da aber auf die ganze Bausumme von 500 000 Mk. nur 125 000 Mk. abgezahlt waren, so blieb ein Defizit von 175 000 Mk. übrig, zu dessen Deckung jedes Mitglied 699 Mk. beitragen sollte. 70 000 Mk. kamen aus dieser Umlage ein. Von 200 Mitgliedern erklärten 137 ihren Austritt und um deren Haftpflicht nicht zu unterbrechen, wäre es schließlich zum Konkurs gekommen, wenn nicht eine neue Kommission eine freiwillige Regelung der Schulden durch sämmtliche Genossenschafter durchgesetzt hätte. Die letzten Wechsel derselben, mit denen sie die Schulden bezahlten, waren Ende 1884 fällig. Im Ganzen waren 313 000 Mk. verloren gegangen; ein mit 500 Mk. betheiligtes Mitglied hatte 2250 Mk. eingebüßt. Im Falle des Konkurses wären 200 Familien ruinirt worden.

immer mehr aus ihren Reihen, die finanziellen Bedrängnisse wurden immer größere und führten schließlich meistens zur Auflösung der Genossenschaften, wobei es ohne weitere Verluste selten abging. Bei manchen Baugenossenschaften mochten auch die damals gang und gäben Gründermißbräuche unterlaufen sein — genug, eine ziemliche Zahl mußte vom Schauplatz abtreten, der Rest existirte meist nur dem Namen nach fort.*) So bestanden von den anfänglichen 52 im Jahre 1879 nur noch 46, 1880 nur noch 36, 1881: 34, 1883: 33, 1884: 32 und 1888 gar nur noch 28 Baugenossenschaften, und auch diese vegetirten mehr, als daß sie wirklich thätig waren. Dazu muß noch bemerkt werden, daß diese Baugenossenschaften der 60er und 70er Jahre den kleinen, unvermögenden Leuten so gut wie gar nicht zu statten kamen, sondern zumeist aus einem ökonomisch besser gestellten Theile der Bevölkerung zusammengesetzt und außerdem fast immer an Orten begründet waren, die ihnen für eine Entfaltung in größerem Stile keine Gelegenheit boten.**)

Wie man die Dinge damals beurtheilte, lag die Hauptschwierigkeit für die Baugenossenschaften in der Beschaffung eines genügenden unkündbaren Kapitals***) und in der unbeschränkten Haftung der Mitglieder.†) Wohl war man so weit gekommen, daß man einsah, „die erste Bedingung für gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen sei, möglichst wenig von den Prinzipien der Wirthschaftlichkeit abzuweichen."††) Aber ganz und gar zu rein wirthschaftlichen Grundsätzen überzugehen — dazu konnte man sich nicht aufschwingen. Schon Schneider hebt in seinem mehrerwähnten Buche (S. 11) den Unterschied hervor, der zwischen einer Baugenossenschaft und anderen Genossenschaftsarten besteht, nämlich, daß die Baugenossenschaft viel größerer Betriebskapitalien bedürfe, wenn sie verhältnißmäßig Gleiches leisten solle, wie Vorschuß-, Konsumvereine u. dergl. Es beruht das auf der schon von L. Parisius herausgefundenen Eigenschaft der Baugenossenschaften, daß sie nicht, wie die anderen Genossenschaftsarten, dauernde, sich immer erneuernde Bedürfnisse ihrer Mitglieder befriedigen, sondern einmalige: hat ein Mitglied einer Baugenossenschaft ein Haus oder eine Wohnung erhalten, so ist es ein für alle Mal befriedigt, hat also kein eigenes persönliches Interesse mehr an der ferneren Mitgliedschaft, sondern nur noch ein pekuniäres, „kapitalistisches" Interesse.†††) Eben deshalb hielt man es aber auch für angebracht, daß den Baugenossenschaften, wie Reichardt sagt (a. a. O., S. 71), „von anderer Seite eine Unterstützung zu Theil werde, selbst wenn sie hierdurch zeitweilig etwas von dem Charakter auf Selbsthilfe beruhender Institute verlören." Und in diesem Sinne hat denn auch die Weiterentwickelung der Baugenossenschaften stattgefunden. —

Das Gesetz vom 1. Mai 1889 räumte das 2. Hinderniß einer Ausbreitung des Baugenossenschaftswesens aus dem Wege, die beschränkte Haftpflicht war aufgenommen worden. Damit fiel die Fessel, die das Genossenschaftswesen nicht zur Geltendmachung einer wirthschaftlichen Vorherrschaft hatte gelangen lassen; aber es war damit unter dem Ansturm der vereinigten Staatssozialisten und Freihändler auch das Bollwerk gefallen, welches die Gewerbefreiheit der Privatbauthätigen und die wirthschaftliche Freiheit der Privathausbesitzer wenigstens etwas schützte. Der Einfluß machte sich sofort bemerkbar. Bereits im folgenden Jahre 1890 hatten die Baugenossenschaften wieder die Zahl von 1875: 52 erreicht; Ende 1897 waren es bereits 165, Ende 1898: 244, Ende 1899: 322 und Ende 1900: 378.

*) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 61.

**) Näheres über die Baugenossenschaften jener Zeit findet sich in Dr. F. Schneider, Mittheilungen über deutsche Baugenossenschaften, Leipzig 1875.

***) Vergl. Reichardt, a. a. O, S. 61.

†) Vergl. Albrecht, das Arbeiterhaus, S. 11 u. Taschenbuch f. Baugenossensch., S. 16/17.

††) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 69.

†††) Vergl. „Wohnungsfrage" des Centralvereins, S. 123.

Daß die unbeschränkte Haftpflicht für die Baugenossenschaften hinderlich war, hatte seinen Grund darin, daß sich dieselben in Deutschland nicht nach Art der englischen building societies, sondern nach der Art der land societies entwickelt hatten, d. h. sie betrachteten es nicht als ihre Aufgabe, nur die Mittel zum Bauen zu beschaffen, sondern sie wollten selbst bauen, und zwar nach dem Vorbilde, das ihnen der Arbeiter-Bauverein in Kopenhagen gegeben hatte. Dieser im Jahre 1865 von den Arbeitern der Firma Burmester & Wain in Kopenhagen gestiftete Verein nimmt Jedermann für die Dauer von 10 Jahren als Mitglied an, der 2 Kronen einzahlt und sich zu einem wöchentlichen Beitrage von 35 Oere verpflichtet, wodurch er einen auf 20 Kronen lautenden Geschäftsantheil erwirbt. Aus den solchergestalt zusammenkommenden Geldern baut der Verein jährlich eine entsprechende Anzahl Häuser, welche unter diejenigen Mitglieder, die volleingezahlte Antheile besitzen, verlooft werden und darnach noch 10 Jahre unter Aufsicht des Vereins bleiben. Wer nach 10 Jahren kein Haus erhalten hat, kann seine Einlagen zurückverlangen, wovon im Jahre 1900 allein 946 Mitglieder Gebrauch machten. Jedes Mitglied kann aber nur ein Haus erhalten und wer das durch's Loos zugewiesene Haus nicht übernehmen will, kann seinen Anspruch auf ein anderes Mitglied übertragen, wofür oft mehrere hundert Kronen Entschädigung gewährt werden. Der Verein, der 1867 nur 222 Mitglieder hatte, zählte 10 Jahre später bereits 7460, 1889 sogar 16421 und hatte bis Ende 1883 im Ganzen 523 Häuser im Werthe von 3,690441 Kronen gebaut.*) Jährlich werden 80 bis 90 Häuser gebaut. Neuerdings hat der Verein aber ebenfalls das Gebiet der reinen Selbsthilfe verlassen und aus städtischen Mitteln Darlehen angenommen, obgleich er über nahezu 350000 Kronen Reserven verfügt. —

Nach diesem Muster wurde zunächst der Arbeiterbauverein zu Flensburg in's Leben gerufen, dem bald eine Reihe anderer folgte. Auch diesem Kopenhagener Arbeiterbauverein und seinen Nachbildungen war ursprünglich das Prinzip der „Selbsthilfe", wie wir es bei den building societies kennen gelernt haben, eigen, nur daß hier die Vereine selbst die Häuser bauten und diese ihren Mitgliedern überließen, nicht blos die Mittel zum Bau. Die Vereine bauten aber nicht mehr Häuser, als sie aus den ihnen zufließenden Beiträgen bezahlen konnten. Das hatte freilich den Nachtheil, daß viele Genossen lange warten mußten, ehe sie ein Haus erlangten, ja, daß es manchen überhaupt nicht glückte, eins zu erhalten; und das hatte noch den weiteren Nachtheil zur Folge, daß eine Art Handel mit den Ansprüchen auf ein Haus getrieben wurde, der sogar ziemlich einträglich war — im Handumdrehen konnte ein Genosse einige Hundert Mark verdienen, wenn er seinen Antheil einem Anderen abtrat. Deshalb ging das Bestreben dahin, den Hausbau möglichst unabhängig von den „Genossen" zu machen und zu diesem Zwecke den Genossenschaften Mittel zuzuführen, die ein beschleunigtes Bautempo ermöglichten und andererseits die Wohnungssuchenden in eine sekundäre Stellung drängten. Das geschah mit der Einführung der beschränkten Haftpflicht, durch die der Erwerb mehrerer Geschäftsantheile statthaft wurde, wodurch auch Kapitalisten, Körperschaften, Gemeinden und Staat in die Lage kamen, sich mit Geschäftsantheilen an Baugenossenschaften zu betheiligen. Damit gewannen nun erst die Baugenossenschaften die Mittel, die ihnen gestatteten, mit Vortheil selbst zu bauen. Wie wesentlich dieser Umstand für die deutschen Baugenossenschaften ist, erhellt aus folgender Stelle im „Taschenbuch für Baugenossenschaften" (S. 17):

> „Wenn auch nicht verkannt werden kann, daß die Form der unbeschränkten Haftung diejenige ist, die erfahrungsgemäß eine Genossenschaft am kreditfähigsten macht, so ist doch nicht zu übersehen, daß Baugenossenschaften viel weniger als Kreditgenossenschaften Anlaß haben, ihre Gläubiger auf das Vermögen ihrer Mitglieder zu

*) Am 1. Januar 1901 waren es 1173 Häuser bei 14126 Mitgliedern; vergl. auch Hansen, a. a. O., S. 46.

ihrer Sicherstellung zu verweisen, sondern unter geordneten Verhältnissen nur Kredit zu nehmen haben bei den Handwerkern, die den Bau ausführen, oder bei dem Verkäufer des zu bebauenden Grundstücks. Bei Letzterem wird aber gewohnheitsmäßig der nicht bezahlte Kaufpreis des Grundstücks durch einzutragende Hypothek gedeckt. Bei den Handwerkern kann der Kredit auch außerordentlich eingeschränkt werden, wenn unter Stellung einer Kautionshypothek vor Aufnahme einer Spezialhypothek Baugelder beschafft werden. Die Gläubiger der Genossenschaft erhalten also meist für den von ihnen gewährten Kredit reale Sicherstellung von ausreichender Höhe, sodaß eine weitere Haftbarkeit der Mitglieder mit ihrem ganzen Vermögen „entbehrlich" ist und sich als eine „Verschwendung wirthschaftlicher Kraft" darstellen würde."

Daß das Letztere nur eine Phrase ist, bedarf keines Beweises, denn stellten die Baugenossenschaften wirklich alle ihre Gläubiger realiter sicher, so hätte es keine Zusammenbrüche von Baugenossenschaften, zum Mindesten keine Verluste für die solidarisch haftenden Mitglieder geben können, wie es doch mehrfach vorgekommen ist. Die Absicht bei der Durchdrückung der beschränkten Haftpflicht ging vielmehr dahin, die Haftung von den Mitgliedern abzuwälzen auf andere Faktoren, und das können naturgemäß nur die Gläubiger sein. Wir werden später noch sehen, inwieweit dies thatsächlich der Fall ist.

Mit der beschränkten Haftung wurde aber auch der genossenschaftliche Charakter von den Baugenossenschaften fast vollständig abgestreift, sie würden mehr und mehr zu reinen kapitalistischen Unternehmungen, deren ganzes Bestreben darauf gerichtet war, möglichst viele vermögende Leute in ihre Reihen aufzunehmen,*) um von ihnen eine größere Zahl Antheile erwerben und thunlichst gleich voll einzahlen zu lassen. Zwar wird durch das Genossenschaftsgesetz vorgeschrieben, daß die Zahl der von einem Genossen erwerbbaren Antheile statutarisch begrenzt sein muß; da aber eine Maximalhöhe nicht bestimmt ist, so sind die Baugenossenschaften in dieser Hinsicht nicht sonderlich bescheiden gewesen, sondern gestatten Einlagen von 6, 8, 10000, 20000 Mk. und darüber durch Erwerbung von 2 bis 100 Antheilen.**) Auch die einzelnen Antheile wurden häufig auf eine Höhe normirt, daß der „kleine Mann", der Arbeiter von ihrer Erwerbung nahezu ausgeschlossen war — er hätte schon ziemlich alt werden müssen, um mit wöchentlichen Beiträgen von 30 bis 50 Pf. nur einen solchen Antheil voll einzahlen zu können.***) Namentlich die sogenanten Beamtenbauvereine haben die einzelnen Antheile auf eine solche Höhe festgesetzt, daß nur Derjenige, der schon einen größeren Sparpfennig besitzt und ihn zur Anzahlung auf den Antheil verwendet, in die Lage kommt, den letzteren in absehbarer Zeit voll einzuzahlen.

Mit diesen Maßregeln entfernten sich die Baugenossenschaften immer mehr von denjenigen Bevölkerungskreisen, für welche sie in Thätigkeit zu treten vorgaben — von den wirklich Wohnungsbedürftigen, von den im Wohnungselend Befindlichen. Schon Herr v. Miquel hatte auf dem 1886er Verhandlungstage des „Vereins für Sozialpolitik" erklärt, daß bei den Baugenossenschaften „nur die besser situirten Arbeiter mit wesentlich ständiger Beschäftigung

*) Auf dem 1895er Genossenschaftstage des Allg. Verb. d. Erw.- u. Wirthsch.-Gen. in Augsburg wurde eine Resolution angenommen, die in ihrem Schlußsatze den Baugenossenschaften direkt empfiehlt, „bemüht zu sein, Personen aus den vermögenden Kreisen der Bevölkerung zur Erwerbung der Mitgliedschaft zu veranlassen". (Taschenb. f. Baugen., S. 18); vergl. auch ebendaselbst, S. 14. „Wohlhabende Genossen müssen die Kreditfähigkeit der Baugenossenschaften erhöhen."

**) S. die Spalte 4 in Tab. IIb, z. B. bei Andernach, Bonn, Görlitz, Hamburg, Köln, Linz a. Rh., Lüttringhausen, Ohligs, Silberhütte, Straßburg, Witten, Witgenhausen, die sämmtlich Einlagen von 10—30000 Mk. zulassen.

***) S. Spalte 4 der Tab. IIb unter den NNr. 21, 24, 29, 57, 126, 142, 144, 183, 185, 212, die sämmtlich nur Antheile in Höhe von 500–1000 Mk. ausgeben.

zum Ziele gelangen würden".*) (Dasselbe hatte bereits Engels von den building societies gesagt, a. a. O., S. 43.) Ebenso bezeugte auf der 1894er Konferenz der „Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen" Prof. André-Berlin, daß man es bei den Bauvereinen mit der Elite der Arbeiter zu thun habe, mit Leuten, die sich höhere Lebensziele gesteckt haben.**) Hanauer meint, „wenn nur kleine Leute in den Baugenossenschaften sind, geht es langsam vorwärts."***) Und Dir. Thorwart erklärte auf der I. Versammlung des „Frankfurter Vereins z. Förd. d. Arb.-Wohn.-Wes." am 23. April 1900: Die Baugenossenschaft hat keine schlechten Miether. Demgegenüber muß man es wieder als eine leere Phrase bezeichnen, wenn im „Taschenb. für Baugen." (S. 38) gesagt wird: „Jeder, der auf ehrliche Weise seinen und der Seinigen Unterhalt, und wenn auch nur auf's Kümmerlichste, durch Arbeit zu erschwingen vermag, sei der Baugenossenschaft willkommen." Und ebenso ist es eine Phrase, wenn in demselben Buche (S. 6) gesagt wird: „Die im Bedürfniß Stehenden müßten sich vereinigen, um mit vereinten Kräften das zu erreichen, wozu der Einzelne für sich zu schwach war." Die Baugenossenschaften lehnen es im Gegentheil ab, die wirklich „wirthschaftlich Schwachen" als Mitglieder aufzunehmen. Landrath Berthold verlangt ausdrücklich „das baare Geld für den Bauplatz auf den Tisch"†) und aus den in Spalte 33 der Tabelle IIc aufgeführten Verkaufsbedingungen verschiedener Baugenossenschaften kann man ersehen, daß es schon wirthschaftlich recht kräftige Existenzen sein müssen, welche von Baugenossenschaften, Bauvereinen oder gemeinnützigen Aktienbaugesellschaften Häuser erwerben wollen. Es ist den Baugenossenschaften auch gar nicht zu verdenken, wenn sie sich nicht mit armen und wirthschaftlich ruinirten Leuten††) einlassen — die Wohnungsfrage hat es gar nicht mit diesen Existenzen zu thun, die auf die Barmherzigkeit und Wohlthätigkeit ihrer Mitmenschen angewiesen sind (vergl. oben S. 50). Aber dann sollen sich die Baugenossenschaften auch nicht das „Mäntelchen der Wohlthätigkeit" umhängen und unter der Flagge der „Wohnungsfürsorge für die Armen und Bedrängten" segeln, während sie doch selbst auf der anderen Seite anerkennen, daß mit der Wohlthätigkeit die Wohnungsnoth nicht zu beseitigen ist.†††) Warum sich die Baugenossenschaften diesen humanitären Anstrich geben und durchaus als „gemeinnützige" Unternehmungen gelten wollen, werden wir später sehen. Fehlerhaft ist es schon um deswillen, weil die Baugenossenschaft nicht nur Konsumgenossenschaft, sondern gleichzeitig auch Produktivgenossenschaft, eine solche aber nur auf rein geschäftlicher Grundlage existenzfähig ist. Die Vorspiegelung der humanitären Zwecke der Baugenossenschaften sollte die Kapitalisten anreizen, denselben billiges Geld zur Verfügung zu stellen. Ganz richtig hebt aber Joh. Schulz-Hamburg in seinem Schriftchen „Ein Vorschlag" hervor, daß niedriger Zins den Kapitalzufluß und damit die Ausdehnungsmöglichkeit der Baugenossenschaften hindere.°) Philantropen mögen vielleicht billige Hypotheken hergeben, aber das Kapital im Allgemeinen untersteht viel zu sehr der Tendenz und dem Anreiz, sich bestmöglichst zu verzinsen. Das Kapital wandte sich daher den Baugenossenschaften nicht so sehr in der Form billiger Hypotheken und Handdarlehen zu, als vielmehr auf Antheilscheine der Genossenschaften, die ja immer eine noch

*) In den Schriften des Vereins, Bd. XXXIII, S. 12; vergl. auch Wolff, a. a. O., S. 20 u. 32; Kampffmeyer, a. a. O., S. 17.

**) Schriften der Centralstelle, Nr. 5, S. 43; vergl. auch Verhandlungen Berliner Architekten, S. 12 u. 13.

***) A. a. O., S. 10.

†) A. a. O., S. 29.

††) Vergl. Taschenb. f. Baugen., S. 38.

†††) Vergl. Taschenb. f. Baugen., S. 6; ferner auch Schriften der Centralstelle für Arb.-Wohlf. Nr. 5, S. 4; Mahraun, a. a. O., S. 8; Reichardt, a. a. O., S. 43.

°) Die building societies haben gerade deshalb so großen Zulauf von Sparern gehabt, weil sie die Einlagen besser verzinsten, als die Sparkassen und ähnliche Institute; vergl. Reichardt, a. a. O., S. 50; vergl. auch J. Schulz: „Gemeinnützige Baugesellsch. u. die Frage der Geldbeschaffung" in der Volkswirthschaftl. Beilage d. „Tägl. Rundsch." v. 8. März 1901.

verhältnißmäßig hohe Verzinsung bei relativ guter Sicherheit ergaben. Die Antheilscheine wurden sonach als Kapitalanlagen benutzt, und so war für einen großen Theil der Genossen nicht die Beseitigung der „Wohnungsnoth" das Motiv der Betheiligung, sondern die gute und sichere Kapitalanlage,*) die Stillung der „Kapitalunterbringungsnoth".**) Die Resolution des Preußischen Landesverbandes städt. H.- u. Gr.-V. (s. oben S. 11) hat deshalb wohl recht, wenn sie die Baugenossenschaften als eine „neue Gewerbsform zur zinsbaren Anlegung von Kapitalien" charakterisirt. Es ist nur eine neue Art der Spekulation, die der gesammte Salon-, Kanzel- und Katheder-Sozialismus aufgegriffen hat, um seine eigenen Bestrebungen damit zu decken.

Das ist auch durchaus kein Geheimniß geblieben und in den baugenossenschaftsfreundlich gesinnten Kreisen selbst entstand eine Bewegung, welche dieses stark kapitalistische Odium von den Baugenossenschaften abzuwenden suchte. Man appellirte an den „Sparsinn" der Wohnungsnehmer und suchte auf diese Weise die Gelder zu beschaffen, die sonst nur auf dem Wege der Antheilscheine den Baugenossenschaften zuflossen. So entstanden die Spar- und Bauvereine, die es zum Grundsatze erhoben, neben den genossenschaftlichen Beiträgen auf die gezeichneten Geschäftsantheile von ihren Mitgliedern zu verlangen, daß sie noch außerdem sparen und diese Ersparnisse den Vereinen gegen mäßige Verzinsung überlassen. Das ist zweifelsohne ein richtiges Prinzip, und wenn es konsequent durchgeführt wird, wenn nur Wohnungsbedürftige in den Spar- und Bauvereinen Aufnahme finden und aus deren Ersparnissen und Beiträgen allein die Häuser gebaut werden, so wird Niemand etwas dagegen einwenden können, dann ist das Prinzip der „Selbsthilfe" im Wesentlichen gewahrt. Das ist aber nur in der Theorie möglich; in der Praxis stellt sich als erster Hinderungsgrund die Nothwendigkeit entgegen, diese Spareinlagen so zu verzinsen, daß darin ein Anreiz liegt, sie dem Verein zu überlassen, also zu höherem Zinssatze, als z. B. die kommunalen Sparkassen oder sonstige Spargelegenheiten. Das auf Spareinlagen den Baugenossenschaften zufließende Geld ist somit „kein billiges Geld"; und gerade solches bedürfen die Baugenossenschaften, um ihre Verwaltungskosten, Rücklagen, Verluste u. s. w. gegenüber der Privatbauthätigkeit — die diese Ausgaben nicht oder doch in geringerem Maaße hat — wett zu machen. Ein zweiter Hinderungsgrund ist das mit diesen Einlagen verbundene Risiko, da den Einlegern so gut wie gar keine Sicherheit gegeben werden kann. Die Immobilien der Baugenossenschaften sind fast immer schon hypothekarisch verpfändet, zumeist gegen sehr hohe Beleihungen; das übrige Vermögen besteht aber in der Regel vornehmlich aus den Geschäftsantheilen der Mitglieder, d. h. derselben Personen, die auch die Spareinlagen bewirken. Vergegenwärtigt man sich nun, daß beispielsweise bei den 212 Baugenossenschaften, welche die Tabelle 2b aufführt, die Gesammtsumme der Aktiven an Mk. 40,665 749, die Gesammtsumme der Passiven an Mk. 40,274 927 nur um Mk. 390 822 übersteigt, und daß von jenen 40,274 927 Mk. allein 29,733 802 Mk. auf Hypotheken, 7,071 065 Mk. aber auf Geschäftsantheile entfallen, denen — zusammen 36,804 867 Mk. — nur 37,157 304 Mk. Immobilien gegenüberstehen, so wird man begreifen, daß den Spareinlagen der Mitglieder, die in den 2,503 940 Mk. der Spalte 9, Tab. IIb mit enthalten sind, eine nennenswerthe Sicherheit nicht geboten ist. Darin liegt auch der Hauptgrund, warum in manchen Spar- und Bauvereinen die Spareinrichtung wenig oder gar

*) Vergl. Blätter für Genossenschaftswesen Nr. 19, Jahrg. 1900; dort heißt es in einem „Zur Agitation gegen die Baugenossenschaften" überschriebenen Artikel: „Eine große Zahl von Personen, die der Baugenossenschaftsbewegung ihr Interesse entgegenbringen, treten den Baugenossenschaften als Mitglied bei, nur um die Kapitalbildung derselben zu erleichtern.

**) Vergl. L. Schwennhagen, der Bau kleiner Wohnungen in Städten", Frankfurt a. M. 1885: „Man hatte bei Gründung dieser Gesellschaft (der Frankfurter Baugesellschaft) weniger das Wohl und den Geldvortheil der Wohnungsmiether, sondern nur die Sicherheit der Rente des Anlagekapitals im Auge.

nicht benutzt worden ist, so daß sogar die Nothwendigkeit eintrat, sie wieder zu beseitigen (vergl. z. B. die Anmerkung zu Nr. 94 auf Tab. IIb).

Aus diesem Dilemma giebt es nur 3 Auswege: entweder man baut nur Häuser zum Verkauf an Genossen und benutzt die rückfließenden Amortisationsgelder zum Bau immer neuer Häuser, indem man die Mittel aus den Kreisen der Wohnungsnehmer selbst aufbringt — das ist der Weg der wirthschaftlichen Mithilfe; oder man verläßt das Selbsthilfeprinzip, baut nur Häuser zum Vermiethen und beschafft sich die Mittel durch Unterstützungen, Vorrechte, Zuwendungen u. s. w. — das ist der Weg der subventionirten Hilfe; oder endlich man baut gar nicht, sondern beschafft nur die Mittel zum Bauen und überläßt das Bauen selbst den Wohnungsbedürftigen, die die Mittel sich gegenseitig durch Sparen beschaffen — das ist der Weg der reinen Selbsthilfe.

Das letztere Prinzip hat meines Wissens bis jetzt noch keine einzige deutsche Baugenossenschaft aufgenommen. Am nächsten kommt ihm das Verfahren des Bauvereins „Unterwesterwald" in Montabaur, der nicht selbst Häuser baut, sondern nur Baudarlehen giebt, aber nicht aus den Ersparnissen seiner Mitglieder, sondern — aus den Mitteln der Landesversicherungsanstalt, also wiederum im Subventionswege.*) Die Beamtenbaugenossenschaft „Beamtenheim" in Stettin ist neuerdings dazu übergegangen, Land an die Genossen zur eigenen Bebauung zu verkaufen. Auch sie gewinnt aber die Mittel zum Landkauf und zur Gewährung der Baudarlehen durch Subvention seitens der Landesversicherungsanstalt und anderer Kassen.**)

Ueber die beiden anderen Prinzipien herrscht Streit im baugenossenschaftlichen Lager. Die Einen halten an dem von England übernommenen, s. Zt. von Faucher empfohlenen Gedanken der Eigenthumserwerbung unter Zugrundelegung des Kottagesystems fest, was schon Reichardt als eine „unerläßliche Bedingung baugenossenschaftlicher Unternehmungen" ansieht.***) Und in der That giebt es keinen vernünftigen Grund, warum eine Vereinigung, die sich zum Zwecke des Häuserbauens vereinigt, diesen Zweck nicht auf die idealste Weise zu verwirklichen trachten sollte. Tritt ihr dabei der von Huber geltend gemachte volkswirthschaftliche Grund der zu hohen Bodenpreise entgegen, so kann dies nur insofern von Einfluß auf ihre Wirksamkeit sein, daß sie alsdann nicht das Kottagesystem anzuwenden vermag, sondern sich auf die Erstellung kleiner und mittlerer Häuser in geschlossener Reihe beschränken muß. Das Prinzip der Eigenthumserwerbung aufzugeben, liegt aber keine Veranlassung vor. Am allerwenigsten wird die Undurchführbarkeit des Kottagesystems Ursache sein dürfen, nunmehr mit Huber in das Extrem zu verfallen und die Miethkaserne, den anerkannt schlechtesten Wohnungstypus, zur Grundlage der Bauthätigkeit zu machen. Die Motive zum neuen sächsischen Baugesetz†) sprechen es deutlich aus, daß dem Schaffen von Miethkasernen, die „zu gemeinschädlichen Mißbräuchen führen können und gelegentlich auch geführt haben" entgegenzuwirken sei namentlich auch durch schärfere baupolizeiliche Bestimmungen und Haltung der Miethpreise auf einer gewissen Höhe. Das steht aber im direkten Widerspruch zu den Bestrebungen der Baugenossenschaften, die gerade „Erleichterungen der Bauvorschriften" in Anspruch nehmen und auf „Verbilligung der Miethe" hinwirken. Und diese Grundsätze werden besonders von den Baugenossenschaften der zweiten Gattung verfolgt, welche den Bau von Miethhäusern auf ihre Fahne geschrieben haben. Wenn dieselben sich damit brüsten, daß sie gesündere Wohnungen bauen, als die Privatunternehmer, so ist das im Hinblick auf die bestehenden Baugesetze und Bau-

*) S. Nr. 136 der Tabellen 2b u. c; vergl. auch „die Förderung des Arbeiterwohnungswesens", S. 38.

**) S. Nr. 183 der Tabellen 2b u. c.

***) A. a. O., S. 51.

†) S. Dekret Nr. 3 an die Sächsischen Stände v. 7./11. 1899, SS. 47, 48 u. 49.

ordnungen eitel Blendwerk und zugleich ein schwerer Vorwurf für die Baupolizeibehörden, die damit der Duldung des Entstehens minder gesunder Wohnungen durch die Privatbauthätigkeit bezichtigt werden. In sozialer Hinsicht wird aber selbst der wärmste Baugenossenschaftsfreund zugeben müssen, daß die Miethkaserne die ungünstigste Wohnweise bewirkt, die sich denken läßt. Umsoweniger ist es zu verstehen, daß Vereinigungen, die sich noch dazu „gemeinnützig" nennen, den Bau von Miethkasernen betreiben zu müssen meinen, weil — die Grund- und Bodenpreise keine andere Bauweise rentabel erscheinen lassen. Das ist ungefähr dieselbe Logik, wie wenn Jemand, dem seine Mittel die Beschaffung eines Lendenbeefsteaks nicht gestatten, Ratten und Mäuse fangen wollte, um sich mit deren Fleisch zu sättigen, obschon er recht wohl im Stande ist, sich ein ordentliches Stück Kochfleisch zuzulegen. Aber merkwürdiger Weise wird dieser bürgerliche Mittelweg, den es auch beim Wohnungsbau giebt, von den Leitern der Baugenossenschaften nicht gesehen; vielleicht auch will man ihn nicht sehen, denn er würde ja allerdings zu einer Stärkung des bürgerlichen Elements, des Mittelstandes führen, für den man zwar allenthalben schöne Worte, aber keine Thaten hat.*) So streitet man sich denn lieber innerhalb der Baugenossenschaften über die Prinzipfrage und baut unter dem Feldgeschrei: „Hie Eigenhaus — hie Miethkaserne" lustig darauf los, ganz unbekümmert darum, ob damit die Wohnungsfrage dem Kulturstande unseres Volkes entsprechend weiter gebildet werde. Damit aber auch der Dritte im Bunde nicht fehle, hat man noch eine Zwittergruppe von Baugenossenschaften geschaffen, die theils Häuser zum Verkauf, theils Häuser zum Vermiethen bauen. Das Richtige und Gute aber, nämlich Häuser schaffen zu helfen zum Verkauf und zum Vermiethen, — das hat man nicht gesehen und versucht, vermuthlich, weil es so nahe lag. Pastor v. Bodelschwingh hat es schon auf der 1886er Generalversammlung des Vereins für Sozialpolitik angedeutet, als er sagte:

> „Merkwürdigerweise wurde bis jetzt fast einstimmig verlangt (er spricht von den Mitgliedern seines Vereins), daß wenigstens ein Untermiether in das Haus aufgenommen werden könnte .... Man wohnt in unseren Gegenden überall gern allein, aber doch nicht ganz allein. Ist der Mann auf Arbeit und muß ihm die Frau das Essen bringen oder sonst das Haus länger verlassen, so ist es dringend erwünscht, daß eine zweite Hausfrau im Hause zurückbleibt, welche die Wacht über die Kinder, daß Vieh u. s. w. übernimmt. Man löst sich in diesen Diensten gegenseitig ab. Vor allem aber ist der Gedanke bei dieser 2. Wohnung, daß in derselben theils die eigenen alternden Eltern, theils die Kinder derselben Familie, wenn sie zu eigenem Hausstande kommen, Wohnung finden können." (Vergl. Schriften des Ver. für Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 69.)

Es ist mit einem Wort der Werth der Hausgenossenschaft, der Hausgemeinschaft, der häuslichen Nachbarschaft, der von den Baugenossenschaften unberücksichtigt gelassen worden ist. Legt schon der seßhaft werdende Arbeiter Gewicht darauf, daß wenigstens noch ein Miether im Hause wohne, wieviel mehr wird dem kleinen Bürgersmanne, der nicht nur seine Wohnung, sondern auch sein Geschäft,

*) Das beweist auch eine Aeußerung des Oberbürgermeisters Adickes auf der Trierer Versammlung des „Vereins für öffentl. Gesundheitspflege". Nachdem er das „ungeheure Bedürfniß des Mittelstandes (unter dem A. allerdings nur Beamte und Lehrer zu verstehen scheint), den Miethkasernen zu entrinnen", anerkannt hat, sagt Herr Adickes, „er wisse, wie groß in diesen Kreisen die Sehnsucht sei, entweder ein Haus allein zu bewohnen oder mit wenigen Familien ein Haus theilen zu können"; und er fährt fort: „Nach meiner Meinung sollte man Alles thun, um mit dem Mittelstande anzufangen, und da ist es nun ganz selbstverständlich, daß eine Subventionirung des Mittelstandes nicht in Frage kommen kann; das würde von vornherein ganz ausgeschlossen sein. Die „Subventionirung" braucht der wirkliche und werkthätige Mittelstand auch nicht; aber die thatkräftige Unterstützung zur Beseitigung der Hindernisse, die seine Entfaltung hemmen und ihm auch das Häuserbauen erschweren, bez. unmöglich machen.

seine Werkstatt im eigenen Hause hat, daran liegen müssen, daß noch einige Miether in seinem Hause wohnen. Beileibe will er nicht mit soviel Miethern zu thun haben, daß die Verwaltung des Hauses seine Zeit, die er geschäftlich viel besser ausnützen kann, in Anspruch nimmt; aber ein Haus mit 2, 3 oder 4 Quartieren wird er übersehen, wird er in Ordnung halten können, ohne geschäftlich behindert zu werden, und es gestattet ihm, wenn die Familie wächst, sich auszudehnen, den sich verheirathenden Kindern ein erstes, billiges Heim zu bieten und schließlich selbst bei ihnen eine bescheidene Altenwohnung zu haben. Entstehen heute solche Häuser? Errichten sie die Baugenossenschaften oder helfen sie dem Bürger solche Häuser bauen? Nichts von alledem. Und doch liegt darin der Schlüssel der Wohnungsfrage. Die Arbeitervilla bietet nur dem Arbeiter ein Unterkommen, genau so wie die Villa des Reichen nur diesen beherbergt. Das Bürgerhaus aber hat nicht nur Raum für seinen Besitzer, sondern für weitere 2, 3 oder 4 Familien — jeder ansässig werdende Bürger beherbergt noch eine Anzahl Beamten und Arbeiterfamilien, und diese Wohnungen kosten weder Staat noch Gemeinde, noch den Steuerzahlern auch nur einen Pfennig.

Statt aber diesen Weg zu gehen, streiten sich die Baugenossenschaften um Kaisers Bart, nämlich um die Frage: ob „Selbsthilfe" oder ob „Selbsthilfe ergänzt durch Staatshilfe" das richtige Prinzip sei. Sie haben sich darob in 2 Lager geschieden. Die Selbsthilfe-Genossenschaften haben sich — zum Theil — dem Allgemeinen Verbande deutscher Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften angeschlossen und bilden da in der Zahl von 61 den „Verband der Baugenossenschaften Deutschlands", Vorsitzender: Landrath Berthold-Blumenthal; die andern haben sich in Zahl von 35 zu dem „Verbande der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigenthums*) stehenden deutschen Baugenossenschaften" unter Vorsitz des Prof. Albrecht-Berlin zusammengethan. M. E. ist die obige Frage sehr müssig, denn Staatshilfe, in welcher Form sie auch gewährt wird, ist immer ein Geschenk der Gesammtheit an Einzelne, ein Almosen, das eines Staatsbürgers, der sich selbst zu erhalten fähig ist, — und nur mit diesen hat es ja die Wohnungsfrage zu thun — unwürdig erscheinen muß. Die Staatshilfe kann angerufen werden in Fällen plötzlicher Noth, bei durch höhere Gewalt angerichteten Verheerungen, im Kriegsfalle und bei solchen Gelegenheiten, wo der Einzelne oder Korporationen Einzelner zu schwach sind, sich und Anderen zu helfen. Von alledem ist bei der „Wohnungsnoth" keine Rede. Wir haben die Ursachen der Wohnungsnoth kennen gelernt und gesehen, daß ein Eingreifen des Staates nur in Nebenfragen möglich ist und daß damit eine bestehende Wohnungsnoth gemildert aber nicht beseitigt werden kann. Trotzdem rufen die Baugenossenschaften die Staatshilfe an, sie wollen also mit Hilfe von Staats-Almosen einen Zustand beseitigen, der, wie wir gesehen haben, nur mit wirthschaftlichen Mitteln und mit kommunalen Verwaltungsmaaßnahmen beseitigt werden kann. Liegt da nicht das Zwecklose der Staatshilfe auf der Hand? Wozu also sie erst anrufen? Wäre es nicht moralisch und volkswirthschaftlich ungleich werthvoller, Diejenigen, die sich selbst helfen können, sich auch selbst helfen zu lassen? Für Diejenigen aber, die sich nicht selbst helfen können, giebt es ja überhaupt keine „Wohnungsfrage" (s. oben S. 50), für sie hat die organisirte und die private Wohlthätigkeit zu sorgen — auch in Wohnungsangelegenheiten. „Selbsthilfe" — das muß das leitende Prinzip der Baugenossenschaften sein. Aber freilich, es muß auch eine wirkliche „Selbsthilfe" sein, nicht eine Hilfe, die mit einer Hand austheilt, was sie sich mit der andern Hand schenken läßt. Selbsthilfe ist ein wirthschaftliches Prinzip, vielleicht das vornehmste wirthschaftliche Prinzip, welches die Volkswirthschaft kennt. Mit wirthschaftlichen Prinzipien aber verträgt sich keine

*) Auch das ist eine Verdunkelung, denn ein „gemeinschaftliches Eigenthum" ist bei den Häusern der Baugenossenschaften gar nicht vorhanden. Die Häuser gehören nicht der Gesammtheit der Genossen, sondern der „Genossenschaft", d. h. einer juristischen Person, die ganz etwas Anderes ist, als die Gesammtheit der Genossen, von denen jeder Einzelne nicht für einen Pfennig Antheil an den Häusern der Genossenschaft hat.

Art der substanziellen Unterstützung und Begünstigung, keine Art offener oder versteckter Almosen.

Dr. Crüger hat wohl Recht, wenn er im Vorwort zum 1899er Jahrbuch des allgemeinen Verbandes der auf Selbsthilfe beruhenden deutschen Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften sagt: „Bei dem Grundsatz: Selbsthilfe ergänzt durch Staatshilfe verändert die Selbsthilfe ihren Charakter vollständig, indem die genossenschaftliche Organisation nur das Mittel ist, die Staatshilfe zu erlangen. Die Staatshilfe macht sich vielfach in einer Weise geltend, die die Gefahr in sich schließt, daß Genossenschaften in treibhausmäßiger Weise entstehen. Die Fehler, die auf diesem Gebiete gemacht sind, werden sich früher oder später zum Nachtheil der Gesammtheit bemerkbar machen." Aber merkwürdig: Derselbe Dr. Crüger hat nichts dagegen, daß sich die Baugenossenschaften allerhand Vorrechte und Vergünstigungen gewähren lassen, hat nichts dagegen, daß der Staat den Baugenossenschaften Geld leiht zu Bedingungen, zu denen kein Privatmann weder vom Staate noch sonst woher Geld erhalten kann? Ja, ist denn das keine staatliche Subvention und Protektion?

Jedesfalls ist es keine Selbsthilfe.

2. Das Gründen von Baugenossenschaften.

Für die Schaffung irgend welcher Einrichtung können 2 Beweggründe in Frage kommen: entweder man verspricht sich davon für sich selbst einen Nutzen, oder man erwartet einen solchen für Andere. In der Praxis ist meist beides vereinigt; man richtet eine Sache eine, die Anderen von Nutzen ist, um gleichzeitig für sich einen solchen herauszuschlagen. Gemeinnützigkeit und Eigennützigkeit sind also eng mit einander verbunden, sind die Triebfedern des menschlichen Thuns im Kulturzustande. Nur eins wird dabei zu beachten sein: Die Frage, ob das, was man einrichten will, auch einem Bedürfnisse entspricht. Denn ist für eine Einrichtung kein Bedürfniß vorhanden, so wird sie nicht „benutzt" werden und wird mithin auch Niemandem „nutzen", weder den Anderen, noch dem Unternehmer selbst.

Auf die Baugenossenschaften angewendet, werden wir also zu fragen haben: Liegt ein Bedürfniß für die Gründung von Baugenossenschaften vor?

Die Statuten der Baugenossenschaften bezeichnen den Zweck derselben in sehr verschiedener Weise. Da heißt es z. B. entweder ganz allgemein

> Gegenstand des Unternehmens ist der Bau, Erwerb und die Verwaltung von Wohnhäusern und deren Verkauf oder Vermiethung an Genossen.*)

oder es heißt:

> „Der Zweck der Genossenschaft ist, ausschließlich unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens

*) Z. B. Altonaer Spar- u. Bau-Verein; Brockauer Sp.- u. B.-V., Breslau; Arbeiterbau-Verein Kassel; Sp.- u. B.-V. Dittersbach; Sp.- u. B.-V. Duisburg; Sp.- u. B.-V. Eberswalde; Sp.- u. B.-V. Elberfeld; Sp.- u. B.-V. M.-Gladbach; Göttinger Sp.- u. B.-V.; Sp.- u. B.-V. Guben; B.-V. Hagen i. W.; Sp.- u. B.-V. Halle a. S.; Sp.- u. B.-V. Hannover; Kleefelder Baugenossensch.; Sp.- u. B.-V. Hombruch Barop; Miether- u. B.-V. Karlsruhe; Sp.- u. B.-V. Magdeburg; Sp.- u. B.-V. Mannheim; Baugenossensch. München Ost; Oberurseler B. u. Sp.-V.; Sp.- u. B.-V. Posen; Saarbrücker Baugenossensch.; Schleswiger Arb.-B.-V.; Sp.- u. B. V. Schweidnitz; Siegener Baugenossensch.; Sp.- u. B.-V. Spremberg; Beamten Wohnungs- u. Sp.-V. Stolp i. P.; Sp. u. B.-V. Stolp; Sp.- u. B.-V. Ulm; Sp.- u. B.-V. Volmarstein; Sp.- u. B.-V. Wald; Sp.- u. B.-V. Wetter a. Rh.; Wilhelmshavener Sp.- u. B. Gesellsch.; Sp.- u. B.-V. Witten a. R.; Sp. u. B.-V. Wülfel.

erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen."*) oder es heißt kurz:

„Gegenstand des Unternehmens ist die Beschaffung billiger und gesunder Wohnhäuser für die Genossen."**)

Die Beamtenbauvereine benennen meist als Zweck:

„Den Ankauf oder den Bau von Wohnhäusern und deren Ueberlassung an die Mitglieder zur Miethe, um ihnen durch in gewissen Grenzen unkündbare Wohnungen die Annehmlichkeiten und Vortheile eines Hauseigenthums zu gewähren."***)

Arbeiterbauvereine sagen:

„Gegenstand des Unternehmens ist die Beschaffung von Arbeiterwohnungen, um solche an die Genossen zu vermiethen und zu übertragen."†)

In ganz eigenartiger Weise bezeichnet die Allgemeine Bau-, Spar- und Bedarfs-Genossenschaft zu Cannstadt ihren Zweck:

„Gesunde Wohnungen, vorzüglich für die Arbeiterklasse, Kleinhandwerker und niederen Beamten möglichst billig und solid zu erbauen oder Gebäude zu erwerben, um den Genossen Gelegenheit zur Miethe und zum Kauf unter Ausschluß des Wuchers und der Spekulation zu bieten."

Aehnlich auch der Spar- und Bauverein Gevelsberg, (sowie der zu Hamburg):

„Gegenstand des Unternehmens ist die Besserung der Wohnungsverhältnisse im Bezirk Gevelsberg durch den Bau, Erwerb und die Verwaltung von Wohngrundstücken, die Vermiethung von Wohnungen, sowie Ermöglichung des allmählichen Erwerbes derselben unter bestimmten in jedem Falle festzusetzenden Bedingungen, durch die eine Spekulation mit den erworbenen Wohnungen oder Baugrundstücken möglichst verhindert wird."

Der Hamburger Spar- und Bauverein will übrigens auch zur Besserung der Wohnungsverhältnisse beitragen:

„durch den Bau, Erwerb und die Verwaltung von Wohngrundstücken für eigene Rechnung des Vereins oder für Rechnung von Behörden, Gesellschaften oder einzelnen Auftraggebern."

Allen diesen Zweckbestimmungen gemeinsam ist der Bau oder Erwerb von Wohnhäusern; mithin muß, soll deren Erstellung durch Baugenossenschaften einerseits für die Wohnungsnehmer, andererseits für die Baugenossenschaften nutzbringend sein, ein Bedürfniß für Wohnhäuser vorliegen, es muß daran mangeln, es muß ein Wohnungsmangel bestehen.

Dieser Wohnungsmangel kann nun sehr verschiedener Art sein. Es kann an großen herrschaftlichen Wohnungen, oder an mittleren bürgerlichen Wohnungen, oder an kleinen Beamten- und Arbeiterwohnungen fehlen. Man hat wohl auch einen Mangel „der Beschaffenheit und dem Preise nach" konstruirt; schließlich kann auch alles das zusammen stattfinden und ein „allgemeiner Wohnungsmangel dauernd" bestehen.

---

*) Z. B. Arbeiterwohnungsgen. Andernach; B.-V. f. Arbeiterwohnungen in Berlin; Sp.- u. B.-V. Blumenthal; Arbeiterwohnungsgen. Bonn; Sp.- u. B.-V. Dortmund; B.-V. f. d. Kreis Fulda; Sp.- u. B.-V. Görlitz; Arbeiterwohnungsgen. Köln-Süd; Arbeiterwohnungsgen. Köln-Ehrenfeld; Allg. Wohnungsbau-V. Königsberg; Sp.- u. B.-V. Linz a. Rh.; Goldenberger B.-V.; Ohligser B.-V.; Paderborner gem. Baugenossensch.; B.- u. Sp.-V. Ratibor; gem. B.-V. f. d. Kreis Simmern; Sp.- u. B.-V. Witzenhausen.

**) Z. B. Berliner Baugenossensch.; Brandenburgische Baugenossensch., Berlin; gem. B.-V. Frankenthal; Miether- u. Hausbau-V. Fürth; Leipziger Sp.- u. B.-V.; B.-V. f. d. Unterwesterwald; gem. B.-V. Sarstedt; B.-V. Silberhütte; Sorauer Arbeiterheim; Beamtenbaugenossensch. Beamtenheim Stettin; gem. Baugenossensch. Straßburg i. E.

***) Z. B. Beamtenwohnungsverein Kassel; B.-W.-V. Krefeld; Deutscher B.-W.-V. Posen; B.-W.-V. Schweidnitz.

†) Z. B. Arbeiterbauverein Eckernförde; Bau- u. Sparverein Elmshorn; Bauverein Eppendorf; Arbeiterbauverein Gaarden; Bauverein der Elbgemeinden Nienstedten; Verein „Eigenheim", Witten a. R.

Um festzustellen, ob ein solcher Mangel nach der einen oder anderen Richtung während der letzten 12 Jahre stattgefunden hat, habe ich bei 402 Stadtverwaltungen Erkundigungen eingezogen und von 216 derselben amtliche Auskunft erhalten. Von zweien — Aachen und Halle — gingen die Antworten erst während der Drucklegung ein, weshalb sie in der Tabelle I keine Aufnahme mehr finden konnten; in den nachstehenden Erörterungen sind sie aber mit berücksichtigt worden. Aus der Zusammenstellung dieser Auskünfte in Tabelle I geht nun hervor:

1. **Ein allgemeiner Wohnungsmangel hat dauernd fast nirgends stattgefunden.** Nur von 8 Städten werden nach dieser Richtung hin Mittheilungen gemacht. Von diesen 8 Städten giebt **Potsdam** an, daß selbst seit 12 Jahren nie ein Mangel an Wohnungen zu verzeichnen gewesen ist; nahezu 20% aller unbenutzten Wohnungen stehen schon über Jahresfrist leer, 3,11% über 3 Jahre. Ebenso theilt **Neuruppin** mit, daß daselbst noch nie ein Wohnungsmangel Platz gegriffen habe. **Dresden** berichtet, daß in den letzten 5 Jahren ein Mangel an Wohnungen auf jeden Fall nicht existirt hat. Es standen dort am 2./2. 1895: 1922, am 12./10. 1897: 2411, 12./10. 1898: 2566, 12./10. 1899: 2927, 12./10. 1900: 3635 Wohnungen leer. **Düsseldorf** behauptet zwar einen „allgemeinen" Wohnungsmangel, fügt aber hinzu, daß derselbe statistisch nicht nachweisbar sei. Dieser Rede Sinn ist dunkel, denn ich wüßte keinen Grund, warum der Mangel nicht nachzuweisen wäre, wenn er wirklich existirt. Privaten Erkundigungen zufolge soll der „Mangel" darin bestehen, daß seitens der Stadtbehörde eine größere Zahl Wohnungen für nicht geeignet befunden worden ist, um bei der Unterbringung des im Jahre 1902 anläßlich der dort stattfindenden Ausstellung zu erwartenden „Fremdenzuflusses" in Betracht zu kommen. Die Stadtverwaltung hat — was man ihr nicht verdenken kann — das Bestreben, bei dieser Gelegenheit die Stadt in möglichst vortheilhaftem Gewande erscheinen zu lassen und begünstigt deshalb den Bau stilvoller neuer Häuser, welchem Zwecke vornehmlich die Aufnahme der 20-Millionen-Anleihe für die städtische Hypothekenanstalt dienen soll. Bei **Biebrich** und **Erfurt** soll der allgemeine Wohnungsmangel „während der letzten Jahre", bez. „seit einigen Jahren" eingetreten sein. Für Erfurt läßt sich ein Grund dafür in der früheren Festungsqualität dieser Stadt finden, die bekanntlich erst nach dem 70/71er Kriege aufgehoben wurde und — wie in allen Festungsstädten — die Entwickelung der Stadt in baulicher Beziehung aufgehalten hat; dennoch wäre auch dort ein allgemeiner Mangel an Wohnungen wohl kaum eingetreten, wenn Erfurt nicht in den letzten Jahrzehnten einen enormen industriellen Aufschwung genommen und in Folge dessen sich seine Bevölkerung seit 1870 nahezu verdoppelt hätte, während die Bevölkerung im Reiche in der gleichen Zeit nur um 1/3 zugenommen hat. Auch für **Metz**, welches einen allgemeinen Wohnungsmangel meldet, ist der Grund in dem Festungscharakter der Stadt zu suchen, der viele Einwohner nöthigt, in den selbstständige Gemeinden bildenden Vororten sich anzusiedeln; eine fruchtbare Bauthätigkeit ist also hier überhaupt nicht möglich. In **Reutlingen** endlich wird man das rasche Aufblühen der dortigen Industrie als Ursache dafür ansehen müssen, daß die Bauthätigkeit mit dem Bedürfniß nicht Schritt gehalten hat. Konstatirt ist also von 216 Städten ein allgemeiner Wohnungsmangel nur in vier Ortschaften. Damit fällt die vielverbreitete Behauptung, es bestehe „in Städten ganz allgemein ein ständiger Wohnungsmangel",*) in sich zusammen. Sehr bemerkenswerth aber ist es, daß in Potsdam und Dresden, wo ganz allgemein ein Wohnungsmangel nicht besteht, und in Düsseldorf, wo er nicht nachweisbar ist, **dennoch Baugenossenschaften** bez. gemeinnützige Bauvereine bestehen; in Dresden allein nicht weniger als 6, in Düsseldorf 3, in Potsdam bis vor Kurzem 2, jetzt noch eine. Es ist damit erwiesen, daß sich Baugenossenschaften ohne Noth bilden, ohne überhaupt die Möglichkeit zu haben, einer Wohnungsnoth abhelfen zu können, weil eine solche gar nicht besteht.

*) Siehe Schriften d. Ver. f. Sozialpol., Bd. XXXIII, S. 7; auch Schirmer, a. a. O., S. 2.

2. **Auch ein zeitweiser Wohnungsmangel kommt keineswegs allenthalben oder gleichzeitig vor.** Von den 206 Städten, welche Mittheilungen hierüber einsandten, haben 57 also mehr als 25%, das Bestehen eines auch nur zeitweisen Wohnungsmangels während der letzten 12 Jahre verneint (— in der Tabelle = nein!); nämlich: Altendorf*, Anklam, Asbach*, Barmen*, Bernburg, Bitterfeld, Bomst, Brückenau*, Cannstatt*, Corschenbroich*, Cottbus, Delmenhorst, Detmold, Duisburg*, Elmshorn*, Ems, Eschwege, Essen*, Eupen*, Friedrichsfelde*, Gera*, M.-Gladbach*, Goch*, Goeppingen*, Hamm, Heide*, Herford*, Hohenberg a/E*, Itzehoe*, Jever, Kempten*, Landsberg a./W., Langendreer*, Lehe, Lüttringhausen*, Mainz*, Marburg, Marienberg i. Sa., Marienwerder, Merseburg*, Mülheim-Ruhr*, Nordhausen*, Nürnberg*, Opladen*, Oppeln, Oschersleben, Ratibor*, Regensburg*, Saarbrücken*, Schneidemühl, Schwarmstedt*, Velbert*, Wahren b./L., Wetzlar, Wittenberg, Witzenhausen*, Wülfel*. Obschon also in diesen 57 Städten ein auch nur vorübergehender Wohnungsmangel nicht stattgefunden hat, haben sich **dennoch** in den mit * bezeichneten 33 Orten, d. i. in genau 3/5 aller genannten, **Baugenossenschaften** oder Bauvereine, bez. Aktienbaugesellschaften gebildet.*) Auch hier ist also wieder nachgewiesen, daß gar kein Anlaß, gar kein Bedürfniß für die Bildung von Baugenossenschaften vorlag. In **Barmen** ist ein Mangel an Wohnungen für 1887 nachgewiesen, was allenfalls das Bestehen der dortigen Aktiengesellschaft rechtfertigen könnte. Für **Cannstatt** giebt Trüdinger im Württemberg. Jahrbuch f. 1899 ein „gedrängtes" Wohnen an, als einzig möglichen Grund für das Bestehen der dortigen Baugenossenschaft. In **Duisburg** soll die Aktienbaugesellschaft den Eintritt einer Wohnungsnoth verhindert haben, was doch wohl auch auf anderem Wege zu erreichen gewesen wäre. In **Essen** haben die industriellen und Kohlen-Werke selbst für die Unterbringung ihrer Arbeiter Sorge getragen. In **Hamm** und **Itzehoe** hat sogar das Angebot die Nachfrage in mittleren Wohnungen überstiegen. In **Kempten** will der Bau- und Sparverein „nicht einem Wohnungsmangel abhelfen", sondern „billigere" Wohnungen zur Verfügung stellen.**) Auch in **Mainz** ist zeitweise Ueberproduktion von Wohnungen bemerkbar gewesen. **Marburg** hebt ausdrücklich hervor, daß es gemeinnütziger Bauunternehmungen nicht bedurfte. **Merseburg** betont, daß Wohnungsmangel nicht mehr zu befürchten ist. **Mülheim-Ruhr** rechtfertigt das Bestehen von Baugenossenschaften mit der Nothwendigkeit der Verbesserung vorhandener, alter Wohnungen (das ist doch aber nicht geschehen, sondern die Baugenossenschaften haben neue Häuser gebaut). In **Nürnberg** soll die „Höhe der Miethpreise" das Bestehen von Baugenossenschaften rechtfertigen; ob aber die Klagen über die hohen Miethpreise begründet sind, steht noch gar nicht fest. **Regensburg** hat die von der Regierung gewünschte Gründung von Baugenossenschaften als unnöthig und durchaus nicht wünschenswerth abgelehnt, weil „die Mißstände im Wohnungswesen nicht im Mangel an Wohnungen, sondern in der engen Bauweise der alten Stadttheile liegen, aus denen die ärmere Bevölkerung nicht weichen will." (Sehr erklärlich, weil sie lieber in der inneren Stadt in der Nähe der Verdienststätten wohnt, als außerhalb.) In **Saarbrücken** sollte die Baugenossenschaft für alte abgebrochene Wohnungen Ersatz schaffen, obwohl ein Wohnungsmangel nicht bestand. In **Schwarmstedt** kommen auf jedes Haus nur 6 Bewohner; trotzdem besteht ein Spar- und Bauverein. In **Wahren** sollte die Baugenossenschaft dazu beitragen, die Miethpreise

*) Vergl. die Bemerkungen zu Nr. 4 (wo gleich 3 Baugenossenschaften gegründet wurden), 31, 66, 68, 80, 85, 104, 105, 118, 120, 153, 194, 206, 209 der Tab. I.

**) In der Denkschrift zum Entwurfe eines Sächs. Baugesetzes sagt das Ministerium des Innern ausdrücklich: „Wenn heute Klage über das unabläßige Zuströmen unbemittelter Volksklassen nach den großen Städten geführt wird, so wird es schon aus diesem Grunde geboten sein, nicht auch noch durch das Lockmittel scheinbar billiger Wohnungen den Zuzug zu vermehren. Statt dessen wäre es besser, wenn durch Herstellung freundlicher und behaglicher Wohnungen der Miethpreis auf einer angemessenen Höhe gehalten würde." (Deutsche Hausbesitzer-Zeitg. Nr. 8 vom 22./4. 1899.)

auf eine „normale“ (was heißt: normal? Normal sind die Preise, wenn sie dem Boden- und Bauwerthe der Häuser entsprechen; da in Wahren das Bauland theuer ist, müssen die Wohnungen demgemäß hohe Preise haben. Das ist aber nicht anormal.) Höhe zu bringen, was ihr nicht gelungen ist. In **Rostock** haben Erhebungen über den Wohnungsmangel gar nicht stattgefunden, woraus wohl zu schließen ist, daß ein solcher nicht besteht, die Stadt also den 57 Städten dieser Kategorie zuzuzählen sein würde, während von **Rheydt** und von **Münster** über den Umfang des Wohnungsmangels nichts gemeldet wurde. Aus allem Gesagten geht jedenfalls hervor, daß in mindestens 25% der untersuchten Städte für die Gründung von Baugenossenschaften **überhaupt kein Anlaß** vorlag.

3. **Der Wohnungsmangel tritt rein temporär und in der verschiedenartigsten Weise auf, wird aber zumeist durch die private Bauthätigkeit alsbald beseitigt.** Von den 214 Städten der Tabelle I bleiben 146 zur Betrachtung übrig, in denen ein zeitweiser Wohnungsmangel während der letzten 12 Jahre konstatirt wurde. Von diesen 146 Städten melden 20, daß wiederholt Wohnungsmangel stattgefunden hat, sonach auch jedesmal wieder beseitigt worden ist, nämlich Bamberg,* **Bocholt**,* Bramsche,* Bunzlau, Eisleben, Gleiwitz,* Gotha,* Kiel,* Konstanz,* Kulmbach,* Lissa, Meißen,* Rath,* Ruhrort, Salzwedel, Sangerhausen,* Schalke,* Schweidnitz,* Tilsit, Witten*. In **Eisleben, Kiel, Sangerhausen, Schalke** und **Schweidnitz** besteht der Mangel heute noch, in Sangerhausen nur bezügl. Arbeiterwohnungen. Von diesen 20 Städten theilen 8 mit, daß der Mangel stets durch Privatbauthätigkeit ausgeglichen wurde, nämlich Bamberg, Eisleben, Gleiwitz, Lissa, Ruhrort, Sangerhausen (bezügl. größerer Wohnungen), Schweidnitz und Tilsit. Auch aus **Bocholt** wird geschrieben, daß Privatunternehmer dabei sind, den Mangel zu beseitigen; in **Bunzlau** und **Gleiwitz** hat ebenfalls die Privatbauthätigkeit und zwar eigenartiger Verhältnisse wegen zum Theil mit Hilfe von der Stadt gewährter mäßig verzinslicher Baugelder den Wohnungsmangel behoben. **Meißen** betont besonders, daß der Mangel „von Zufälligkeiten abgehangen“ habe und gemeinnützige Bauunternehmungen „aus naheliegenden Gründen“ nicht eingegriffen hätten; sie würden nämlich kein passendes Areal gefunden haben. Dasselbe ist bei **Ruhrort** der Fall. Sehr bemerkenswerth ist, daß **Bramsche** angiebt, der Mangel an Arbeiterwohnungen sei speziell durch eine auf Anregung des Bürgermeisters erlassene Polizeiverordnung, betr. die Beschaffenheit der Miethwohnungen, verschärft worden. Das beweist, wie eine Wohnungsnoth durch unüberlegte Verwaltungsmaßnahmen hervorgerufen werden kann. (Vergl. die Anmerkungen auf Seite 45.) **Schalke** (auch Bunzlau) führt an, daß jetzt kein Mangel mehr bestehe. **Konstanz** hebt hervor, daß die vom Wohnungsmangel Betroffenen sich immer ohne Schädigung ihrer Erwerbsthätigkeit unmittelbar an der Grenze ansiedeln konnten. In **Schweidnitz** genügen die kleinen Wohnungen den „modernen“ Ansprüchen nicht mehr. **Gotha** führt an, daß weniger ein Mangel, als eine „Theuerkeit“ der Wohnungen bestanden habe. Die Theuerkeit ist jedenfalls im relativen Sinne (d. h. gegen früher), nicht im absoluten zu verstehen, denn eine absolute Theuerkeit ist nur bei effektivem Mangel denkbar. **Rath** führt das Anwachsen der Industrie als Ursache an und betont, daß der Bauverein den Mangel nicht habe beseitigen können. Hiernach wird man nicht behaupten können, daß in diesen 20 Städten eine absolute Nothwendigkeit vorgelegen hätte, Baugenossenschaften zu gründen; gleichwohl sind in den meisten Städten (durch * bezeichnet) solche gebildet worden.

Von den anderen 126 Städten berichten 39, daß es „in letzter Zeit“ oder „in den letzten 2, 3 Jahren“ an Wohnungen für Arbeiter und kleine Beamte gemangelt habe. Es sind das folgende Städte: Ahlen,* Allenstein, Altenbochum,* Altenessen,* Andernach,* Arnsberg, Bingen, Brieg,* Castrop,* Charlottenburg,* Dietrichsdorf,* Dittersbach,* Dülken,* Ellerbeck,* Emmerich a. Rh.,* Frankfurt a M.,*

Freiburg i. Br.,* Gaarden,* Gevelsberg,* Glogau, Guben,* Halle (in Tabelle I nicht aufgeführt),* Jena,* Langerfeld,* Lingen,* Magdeburg,* Mühlhausen i. Th.,* Naumburg, Neuulm,* Neviges,* Offenbach a. M., Offenburg, Ohligs,* Pankow,* Quakenbrück,* Siegen,* Spandau, Wiesbaden, Worms. Der Grund, warum es in den letzten Jahren an solchen Wohnungen gefehlt hat, ist in dem Aufschwunge der Industrie,*) wie in der beträchtlichen Verstärkung des Beamtenapparates zu suchen. Des ersteren Grundes wegen sofort mit dem Bau von Arbeiterwohnungen vorzugehen, ist eine Maaßregel, deren Verkehrtheit der gegenwärtige Niedergang der Industrie und die daraus folgenden massenhaften Entlassungen von Arbeitskräften deutlich darthun. Selbst so bedeutende Werke, wie die Krupp'schen oder die Chemnitzer Maschinenfabrik Hartmann haben ihren Arbeiter-Bestand ganz wesentlich reduziren müssen.**) Solche Erscheinungen auf industriellem Gebiet sind keineswegs neu. Schon in den „Untersuchungen über die Wohnungs-Verhältnisse der ärmeren Klassen in Berlin" wird (S. 5) zugegeben, daß Hunderte gesunder, billiger Arbeiterwohnungen leer stehen. Das war im Anfange der 90er Jahre. Der gleichen Erscheinung begegnen wir in allen Städten zu den verschiedensten Zeiten je nach dem Stande der Industriezweige, die in ihnen vorherrschend verbreitet sind. Es soll damit nur gesagt werden, daß die Industrie, als ein von Konjunkturen abhängiger Faktor, nicht ohne Weiteres in die Kalkulation der privaten Bauthätigkeit eingestellt werden darf***) und daß die Industrie nicht das Recht hat, bei einem momentanen Aufschwunge zu verlangen, daß nunmehr sogleich und mit größter Hast für alle den industriellen Betrieben zuströmenden Personen auskömmliche und preiswerthe Wohnungen zu beschaffen seien. Vielmehr wird sich erst im Laufe der Zeit herausstellen müssen, wieviel von jenem Aufschwunge als dauernd oder wenigstens für längere Zeit als maßgebend anzusehen ist und dem solchergestalt sich ergebenden Bedarf an Wohnungen wird die Privatthätigkeit, wie sie schon immer gethan, auch stets zu genügen vermögen. Der Zuwachs der Arbeiterbevölkerung ist aber auch deshalb kein sicheres Moment für die Bauthätigkeit, weil sich der Zuwachs zum weitaus größten Theile aus unverheiratheten Personen zusammensetzt, die einer eigenen Wohnung gar nicht bedürfen, sondern in Aftermiethe, meist sogar nur in Schlafstellen wohnen und somit lediglich eine dichtere Belegung vorhandener Wohnungen veranlassen, ohne daß die Quartiergeber gezwungen werden könnten, dieserhalb größere Wohnungen zu miethen. Auch nach dieser Richtung wird ein Ausgleich erst im Laufe der Zeit zu erwarten sein, der sich dann erfahrungsgemäß auch stets in kürzeren oder längeren Terminen vollzieht. Wie verkehrt es ist, auf das Bestehen eines oder einiger industrieller Etablissements hin eine Baugenossenschaft zu gründen, beweist der im Mai 1901 in Harburg ausgebrochene Streik in der dortigen großen Gummifabrik. Ein beträchtlicher Theil von deren Arbeitern ist durch den dort bestehenden Bau- und Konsumverein „angesiedelt" worden, der in Folge dieses Streiks sehr unangenehme Erfahrungen mit seinen Genossen machte, weil sie natürlich während des Streiks ihren Verbindlichkeiten nicht nachkommen konnten. Durch die Wohnungen an den Ort gefesselt, konnten die Genossen nicht abreisen und sich anderweit Arbeit suchen; und die als Ersatz von außen herankommenden Arbeiter fanden keine leeren Wohnungen, sodaß die Fabrik Baracken erbauen mußte und ganze Häuser zu miethen suchte. Was nützte nun die Wohnungsfürsorge des Bauvereins? Waren die Arbeiter in Privatwohnungen untergebracht, so konnten sie dieselben alsbald aufgeben und abreisen, und die Neuankommenden fanden angemessene Wohnungen.

*) Vergl. die Anmerkungen zu Nr. 1, 139, 180 Tabelle I.

**) Bei Krupp wurden von 26 670 Mann rund 5000 Anfangs April 1901 gekündigt; in Gera sind Tausende von Arbeitern entlassen worden, ebenso in Chemnitz; in allen Industrieorten haben zahlreiche Aufkündigungen stattgefunden und Arbeiterwohnungen stehen deshalb allenthalben leer.

***) Vergl. auch die Anmerkung zu Nr. 139 Tabelle I.

Anders verhält es sich bei der Zunahme der Beamtenbevölkerung, von der in der Regel anzunehmen sein wird, daß die einmal vorhandene Zahl von Beamten ständig ihren Wohnsitz am Orte aufschlägt, wenn auch in Folge von Versetzungen und dergl. die Personen wechseln. Für die Beamten wird also unbedingt Wohnung zu beschaffen sein, nur wird dabei beachtet werden müssen, daß 1. die Beamten nicht Ansprüche an die Beschaffenheit einer Wohnung erheben dürfen, welche ihrer sonstigen Lebensweise und Berufsstellung nicht entsprechen*) und daß 2. die Wohnungen den Beamten nicht billiger zu liefern sind, als sie andere Personen in gleicher Lebensstellung und mit gleichen Einkommensverhältnissen am Orte zu bezahlen pflegen. Es kann unbedingt nicht anerkannt werden, daß der Beamtenstand, soweit die Konsumtions-Bedingungen in Frage kommen, eine privilegirte Stellung im Staate einnehme und das Recht habe, sich günstigere Konsumtionsbedingungen zu verschaffen, als sie den übrigen Ständen zu Gebote stehen. Die Thätigkeit des Beamtenthums (in welches alle mit festen Gehaltsbezügen in öffentlichen Diensten stehende Personen, also auch Geistliche, Lehrer, Anstaltsärzte u. s. w. einzubeziehen sind,) darf niemals eine produktive, gewerbsmäßige sein, sondern immer nur eine verwaltende, beaufsichtigende oder belehrende. Indem der Beamte durch den Anstellungsvertrag alle seine Kräfte und Fähigkeiten in den Dienst der Oeffentlichkeit zu stellen sich verpflichtet und dafür nicht nur die standesgemäße Bezahlung, sondern auch Anspruch auf Altersversorgung und Versorgung seiner Angehörigen nach seinem Tode empfängt, verzichtet er auf jede spekulative Thätigkeit, die er vielmehr Denen zu überlassen hat, welche aus ihr die Mittel zur Bestreitung des Unterhalts der Beamten und ihrer Angehörigen gewinnen. Wer das nicht will, der darf eben nicht Beamter werden. Es beruht deshalb auf einer vollständigen Verkennung und Herabwürdigung der Beamteneigenschaft, wenn diesen gestattet wird, sich zu wirthschaftlichen Vereinigungen zusammenzuthun, um ihre Bedürfnisse auf billigere Art und Weise zu decken und damit Denen Konkurrenz zu machen, die die Verpflichtung haben, die Gehälter für die Beamtenschaft aufzubringen und so zu bemessen, daß die Beamten ihrem Stande entsprechend leben können. Die Gestattung solcher Vereinigungen von Beamten ist ein Eingriff in die wirthschaftliche Freiheit der übrigen Staatsbürger, welche in ihren Steuern die Mittel für die Bezahlung der Beamten aufbringen müssen. Mit der Gestattung solcher Vereinigungen werden die Beamten den erwerbenden Ständen wirthschaftlich gleichgestellt; damit aber wird ihnen ein Privilegium verliehen, da sie bereits durch ihre Beamtenqualität einen wirthschaftlichen Fundus erlangt haben, der den erwerbenden Klassen abgeht. Wenn letztere durch ihre gewerbliche Thätigkeit größere wirthschaftliche Vortheile zu erlangen vermögen, als die Beamten, so darf nicht vergessen werden, daß den erwerbenden Klassen dafür auch das Risiko ihrer gewerblichen Thätigkeit zufällt, während die Beamten jeder Sorge über die Sicherheit ihres Einkommens und ihrer späteren Versorgung enthoben sind. Aus dieser Deduktion ergiebt sich die absolute Nichtberechtigung der Beamten zur Ausübung irgendwelcher gewerblichen Thätigkeit und damit auch zur Vereinigung für Zwecke, die auf eine günstigere Gestaltung der Konsumtionsbedingungen (durch) Einkaufs-, Konsumvereine u. dergl.) hinauslaufen. Mithin wird man den Beamten auch unbedingt die Berechtigung aberkennen müssen, Wohnungsvereine oder Baugenossenschaften zu bilden, die den Zweck haben, den Beamten die Wohnungen billiger zu beschaffen, als dies ortsüblicher Weise geschieht. Die Gestattung solcher Vereinigungen bedeutet nichts anderes als die Auferlegung einer Sondersteuer auf diejenigen Bevölkerungskreise,

*) Bemerkenswerth ist in dieser Hinsicht ein Erlaß der Kgl. Polizeidirektion Kiel, der die Schutzleute zur Darlegung ihrer Wohnungsverhältnisse auffordert und besagt, daß diejenigen Schutzleute, die weniger als 8 Köpfe in ihrer Familie zählen, über ihre Verhältnisse leben, wenn sie eine größere, wie eine Zweistubenwohnung, inne haben. („Volksstimme" 1901, Nr. 10.)

denen berufsgemäß die Versorgung der Beamten mit standesgemäßen Wohnungen obliegt; d. h. die Bauunternehmer und die Hausbesitzer.

Nach diesen Ausführungen wird man es nicht für richtig erachten können, daß sich eines momentanen Wohnungsmangels wegen, der durch den Aufschwung der Industrie oder die Vermehrung der Beamten hervorgerufen ist, nun gleich Beamtenbaugenossenschaften bilden, um diesem Mangel abzuhelfen. Vielmehr wird zunächst abgewartet werden müssen, ob dieser Mangel anhält, ob die Privatbauthätigkeit ihn nicht in ausreichender Weise zu beseitigen vermag, wobei man die Anforderungen jedesfalls nicht übertreiben sollte. Erst wenn ein unabweisliches Bedürfniß die Gründung einer Baugenossenschaft nothwendig machen sollte, wird man darauf gerichtete Schritte unternehmen dürfen. Niemals aber kann es Sache der Beamten sein, sich selbst zu helfen; sondern wenn sie glauben, Ursache zu haben, mit ihren Wohnungsverhältnissen unzufrieden zu sein, so haben sie auf dem Dienstwege ihre Beschwerden anzubringen und die vorgesetzte Behörde wird dann zu untersuchen haben, ob und wieweit diese Beschwerden berechtigt sind und wie ihnen abzuhelfen ist.*)

Es ist übrigens sehr beachtenswerth, daß bei dieser Klasse von Städten sich häufig die Bemerkung findet, die resp. Baugenossenschaften hätten den Mangel nicht zu beheben vermocht,**) während andererseits öfters gesagt wird, daß die Privatbauthätigkeit den Mangel beseitigt habe***) und ein solcher nicht mehr bestehe.†) Von besonderem Interesse ist auch die Bemerkung des Bürgermeisters von **Dietrichsdorf**, der die Anlage des Arbeiterbauvereins als verfehlt und für die gesunde Entwickelung der Gemeinde direkt schädlich erklärt, weil die weite Entfernung der Anlage von der Stadt den Verkehr mit letzterer erschwere und der Stadt große Opfer an Straßenbaukosten zumuthe. In **Castrop** ist der Bauverein konfessionell und schon dadurch an einer ersprießlichen und namentlich „gemeinnützigen" Thätigkeit gehindert. In mehreren Städten, so in **Ahlen i W.**, **Dülken**, **Siegen**, haben die Bürgermeister die Bauvereine gegründet, bez. spielen sie in denselben die maßgebende Rolle. Wer die Verhältnisse in kleinen Städten kennt, wird wissen, daß ein solches Vorgehen der Bürgermeister für größere Kreise in denselben eine Art moralischen Zwanges bedeutet, der unbedingt nicht ausgeübt werden sollte; ein Bürgermeister soll über den Parteien stehen und nicht die eine wirthschaftliche Unternehmungsform zu Ungunsten der anderen bevorzugen. Wie gewaltsam die Gründung von Baugenossenschaften zuweilen vor sich geht, zeigt das Beispiel von **Neviges**, wo ungeachtet der Bauthätigkeit einer Industriefirma durchaus eine solche

---

*) Unter welch' nichtigen Vorwänden solche Beamten-Bau-Genossenschaften zuweilen in's Leben gerufen werden, dafür liefert ein Fall in Breslau einen lehrreichen Beweis. Am 15. März 1901 fand daselbst eine Versammlung städtischer Beamten statt, in der vom Vorsitzenden erklärt wurde: „Die städtischen Beamten hätten sich s. Zt. den Bestrebungen der Staatsbeamten zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse nicht angeschlossen, weil sie vorerst das Ergebniß einer Petition an die vorgesetzte Behörde um Gehaltserhöhung abwarten wollten. Nachdem sich aber jetzt herausgestellt habe, daß für eine Reihe von Jahren an eine Erhöhung des Gehaltes nicht zu denken sei, **wären die Beamten gezwungen,** an eine Lösung der brennenden Wohnungsfrage heranzutreten und **durch Gründung einer Genossenschaft** ein Gegengewicht gegen die fortgesetzten Miethssteigerungen zu schaffen." Man beachte die Logik: Weil die Vertretung der Gesammtbürgerschaft eine Gehaltserhöhung der Beamten für inopportun hält, deshalb soll einem Theile dieser Bürgerschaft, nämlich den Hausbesitzern, eine schwere Konkurrenz bereitet, die geringe Verzinsung ihrer Häuser geschmälert werden. Es genügt also nicht die steigende Belastung der Hausbesitzer, unter deren Druck sie eben die Miethen steigern müssen, sondern sie sollen auch noch durch eine unloyale Konkurrenz doppelt gestraft werden.

**) Siehe die Anmerkungen zu Nr. 5, 27, 36, 54, 91, 152 Tabelle I, sowie die Angaben zu Nr. 37, 49, 72, 77, 86, 89, 95, 100, 106, 119, 126, 137, 139, 158, 159, 162, 165, 166, 167, 171, 173, 185, 186, 198 in den Spalten 8, 9 und 10 der Tabelle I.

***) Siehe die Anmerkungen zu Nr. 23, 54, 72, 134, 145, 150, 151, 208 Tabelle I.

†) Siehe die Anmerkungen zu Nr. 3, 23, 54 in Spalte 6 Tabelle I und zu 139, 151, 152 in Spalte 15 Tabelle I.

Genossenschaft in's Leben gerufen werden sollte, was schließlich auch nach mehrmonatlichen Verhandlungen gelang. Sehr beachtenswerth ist auch das Anführen Gubens, welches die Knappheit kleiner Wohnungen der neueren Gesetzgebung beimißt, durch welche für die Vermiether eine ungünstige Lage geschaffen worden sei. Jena konstatirt, daß in Genossenschaftswohnungen nur Leute zögen, welche nicht mehr als 175 Mk. Miethe zu zahlen geneigt sind.

Ueberblickt man alles dies, so wird man auch bei dieser Gruppe von Städten die erste Vorbedingung für die Gründung von Baugenossenschaften: das Bedürfniß, nicht als gegeben ansehen können. Soweit es sich um Beamtenwohnungen handelt, ist ein solches Bedürfniß überhaupt und unter allen Umständen zu verneinen; für Arbeiterwohnungen aber bietet die kurze Zeit der bestehenden industriellen Verhältnisse (2, 3 Jahre) keinen Anhalt für die Beurtheilung, ob diese Verhältnisse sich soweit stabilisirt hatten und die private Bauthätigkeit eine so unzureichende war, daß ein Eingreifen mit Baugenossenschaften sich als nothwendig oder wünschenswerth erwiesen hätte. Dennoch ist man auch hier in den meisten Städten (mit * bezeichnet) mit Gründung von Baugenossenschaften vorgegangen.

In die Gruppe dieser 39 Städte dürfte übrigens noch eine Reihe weiterer Orte gehören, bei denen zwar nicht ausdrücklich angegeben ist, daß der Mangel an Wohnungen für Arbeiter und kleine Beamte erst in den letzten 2—3 Jahren aufgetreten sei, bei denen dies aber aus den näheren Umständen geschlossen werden darf. Es sind das folgende 24: Celle,* Dorsten,* Eppendorf i. S.,* Godesberg, Heerdt,* Herdecke,* Hilden,* Husum,* Iserlohn,* Königsee i. Th., Königshütte, O.-Schl., Lauterberg i. H.,* Lennep, Mayen,* Misburg,* Mühlheim,* Neuß,* Ronsdorf,* Simmern,* Spremberg,* Pr.-Stargard,* Striegau,* Viersen,* Wohwinkel.* Der größte Theil dieser Orte liegt in den Industriegebieten des Rheinlandes und Westfalens, die bekanntlich in den letzten Jahren einen bedeutenden Aufschwung und eben deshalb auch einen reichlichen Arbeiterzuzug zu verzeichnen hatten. Dieser Zuzug veranlaßte eine dichtere Belegung der Wohnungen und dadurch bei den älteren, schon längere Zeit in den Betrieben thätigen Arbeitern den Wunsch nach größerer Geräumigkeit der Wohnungen; daher denn auch in Spalte 6 der Tabelle I der öftere Hinweis, daß es an „besseren", „zweckmäßigen und preiswürdigen" Wohnungen für Arbeiter fehle.*) Auch bei diesen Städten begegnen wir der Mittheilung, daß die Baugenossenschaften den Wohnungsmangel nicht zu beseitigen, sogar nicht einmal zu mildern vermochten,**) während andererseits von der privaten Bauthätigkeit behauptet wird, daß sie ihn behoben habe.***) Aus Misburg wird sogar gemeldet, daß noch jetzt Wohnungen frei seien, obgleich der Ort von 1670 Einwohnern in 1895 auf 3842 in 1900 angewachsen ist. Viersen bestätigt wieder die Theilnahme der Bürgermeister an der baugenossenschaftlichen Thätigkeit. Beachtlich ist ferner die Mittheilung aus Eppendorf i. S., daß die Thätigkeit der dortigen Baugenossenschaft einen Einfluß auf die Miethpreise nicht gezeitigt habe, was von baugenossenschaftsfreundlicher Seite häufig behauptet wird.†) Die Notiz bei Herdecke, daß durch die Gründung des Spar- und Bauvereins die private Bauthätigkeit sehr „gefördert" worden sei, ist nicht recht verständlich, denn eine solche „Förderung" hängt doch davon ab, daß die Bedingungen des Bauens günstigere werden, d. h. daß die Nachfrage steigt,

*) Vergl. die Notizen zu Nr. 30, 38, 79, 100, 142, 184, 196 in Spalte 6 Tabelle I.

**) Vergl. die Anmerkung zu Nr. 77, sowie die Notizen zu Nr. 126, 137, 186 in Spalte 9 Tabelle I.

***) Vergl. die Anmerkungen zu Nr. 87, 88, 99, 142 Tabelle I.

†) Vergl. die Bemerkung Trüdinger's über den Reutlinger Bau- und Sparverein im Württemb. Jahrbuch für 1899, Bd. II, S. 212: „Der Verein beabsichtigt, so lange weiter zu bauen, bis die Miethpreise für Arbeiterwohnungen dem Werth entsprechend gesunken sind."

daß das Bauland und Baugeld billiger zu haben ist, die Materialien und Arbeitslöhne nicht übertrieben bezahlt werden müssen u. s. w. Wieso die Gründung einer Baugenossenschaft auf alles das Einfluß geübt haben soll, ist nicht erfindlich, auch nicht nachgewiesen. Höchstens könnte ein unerfahrener Unternehmer sich durch das Auftauchen des Bauvereins veranlaßt gefühlt haben, diesem Konkurrenz machen zu wollen; dann wird er sehr schnell am eigenen Leibe gespürt haben, daß er dabei unmöglich auf einen grünen Zweig kommen kann. Eine gesunde Privatbauthätigkeit kann es niemals sein, die gegen eine privilegirte Konkurrenz anzukämpfen hat, weil sie zunächst die Vortheile der Privilegien einzuholen hat, ehe sie von eigenem Verdienst reden kann.

Man wird also auf diese 24 Orte, in denen sämmtlich — bis auf 4 — Baugenossenschaften gegründet wurden (*), dasselbe anwenden können, was in Bezug auf die Gruppe der 39 gesagt worden ist: ein Bedürfniß für die Errichtung von Baugenossenschaften hat nicht vorgelegen.

Wir kommen nun zu derjenigen Gruppe von Städten, in denen für längere Zeit ein Wohnungsmangel bestanden hat. Bei dieser Gruppe muß man unterscheiden, ob es sich um alle Arten von Wohnungen, oder nur um große, mittlere oder kleine oder um 2 von diesen Sorten gehandelt hat. Ein Mangel von allerhand Wohnungen hat für längere Zeit, aber nicht dauernd, stattgefunden in folgenden 20 Orten: Glückstadt*, Hanau*, Hattingen*, Hersfeld*, Hirschberg*, Lehrte*, Lübeck*, Lüdenscheid*, Malstatt-Burbach*, Mannheim*, Milske*, Mülheim a. Rh.*, Neustadt b. Pinne*, Posen*, Rüdesheim, Rüttenscheid*, Salbke*, Stade*, Wald*, Wolffenbüttel*.

Bei einem solchen allgemeinen Mangel, der sich ebenso auf große, wie auf mittlere und kleinere Wohnungen erstreckt, kann die Hilfe von Baugenossenschaften überhaupt nicht in Frage kommen, weil sie ohne Ausnahme die Schaffung ganz bestimmter Arten von Wohnungen in's Auge fassen, und zwar zumeist kleine und mittlere Wohnungen für Arbeiter und Beamte. Einige wenige Baugenossenschaften, die übrigens m. W. ihre Thätigkeit meist schon wieder eingestellt haben, hatten sich allerdings den Bau größerer Wohnungen im Villenstyle zur Aufgabe gemacht; diese Genossenschaften schufen dann aber wieder keine Mittel- und Kleinwohnungen, sodaß also auch hier das Prinzip gewahrt bleibt. Allerdings haben, wie oben (S. 123) bemerkt, eine Anzahl Baugenossenschaften, namentlich die sog. Spar- und Bauvereine, in ihren Satzungen ganz allgemein als Zweck angegeben: den Bau, Erwerb und die Verwaltung von Wohnhäusern und deren Verkauf oder Vermiethung an Genossen. Aber die genossenschaftliche Bauweise läßt den Bau von Häusern, in denen alle 3 Kategorieen von Wohnungen vorkommen, nicht zu, weil eine Genossenschaft nicht anders in vortheilhafter Weise bauen kann, als indem sie ein größeres Areal kauft und dieses nun, sei es mit Eigenhäusern, sei es mit Miethkasernen, ausbaut. Dadurch erhält die ganze Anlage immer den Charakter einer Kolonie, mag man sich auch noch so sehr bemühen, durch verschiedene Gestaltung des Aeußeren diesen Eindruck zu verwischen. Im Inneren der Häuser tritt dieser Kolonie-Charakter sofort zu Tage: es sind immer wirthschaftlich gleichartige Elemente, die die Häuser bewohnen, Elemente, welche sich an dieses heerdenhafte Zusammenleben nicht stoßen, entweder weil ihr kulturelles Niveau ein solches ist, daß ihnen der Anreiz eines Zusammenlebens mit höhergesitteten Menschen noch nicht zum Bewußtsein gekommen ist oder weil sie durch die Eintönigkeit ihrer beruflichen Thätigkeit („des Dienstes ewig gleichgestellte Uhr") abgestumpft und unempfänglich für einen solchen Anreiz geworden sind. Immer werden es also kulturell minderwerthige Elemente sein, welche ein solches Leben in den genossenschaftlichen Kolonien aufsuchen, während die geistig geweckte, intelligentere Bevölkerung ein untermischtes Wohnen für angemessen hält und deshalb den Genossenschaftshäusern fern bleibt. Darauf deutet auch die schon zitirte Anmerkung bei Jena, daß Diejenigen, die geneigt sind, mehr als 175 Mk. Miethe anzulegen, nicht

in Genossenschaftswohnungen ziehen; und es erklärt ferner das bis vor Kurzem ablehnende Verhalten der Sozialdemokratie gegen die Baugenossenschaften: mit stumpfsinnigen, unintelligenten Arbeitern kann sie nichts anfangen, sie braucht Leute, die für die Lehren eines Marx, Lassalle, Bebel empfänglich sind und sie bis zu einem gewissen Grade verstehen. In dem Odium, welches den baugenossenschaftlichen Kolonieen anhaftet, ist aber auch der Grund zu suchen, warum sich gerade die fähigsten Arbeiter und kleinen Leute von ihnen fern halten: sie wünschen nicht auf gleiche Stufe gestellt zu werden mit Jenen, welche an einem heerdenhaften Wohnen noch Behagen finden. So sind die Baugenossenschaften aber darauf angewiesen, ganz bestimmte Arten von Wohnungen für einander kulturell sehr nahestehende Elemente herzustellen; niemmermehr ist es ihnen möglich, bürgerliche Wohnhäuser zu errichten, in denen allein jene glückliche Mischung aller Arten von Wohnungen ausführbar ist, die dem Fortschreiten der Kultur den meisten Vorschub leistet. Wo es deshalb, wie in den letztgenannten 20 Orten darauf ankommt, eine allgemeine Wohnungsnoth zu beheben, da können Baugenossenschaften nicht in Betracht kommen, sondern nur eine bürgerliche Bauweise, wie sie von der privaten Bauthätigkeit gehandhabt wird.

In mehreren der 20 Orte handelte es sich übrigens weniger um einen eigentlichen Mangel, als um eine gewisse Knappheit, wie z. B. in Glückstadt, Mülheim a. Rh.; an anderen Orten ist der Mangel durch private Bauthätigkeit bereits gemildert oder behoben, wie in Hersfeld, Hirschberg i. Schl., Lehrte, (trotz des Anwachsens der Bevölkerung von 3180 Einwohnern in 1885 auf 6554 Einwohner in 1900) Lübeck, Lüdenscheid, Mannheim, Rüttenscheid, Stadt, während umgedreht der Thätigkeit der Baugenossenschaft kein Einfluß auf den Wohnungsmangel zugesprochen wird in Mannheim, Neustadt b. Pinne, Posen. In Hanau soll dieser Einfluß Mangels einer Wohnungsstatistik nicht nachweisbar sein; ich möchte aber behaupten, daß die 45 Wohnungen, welche der St. Josephsbauverein seit 1897 gebaut hat, auf das Wohnungsangebot überhaupt ohne Einfluß gewesen sind. In Lüdenscheid haben die älteren Bauvereinigungen der hohen Baupreise wegen ihre Thätigkeit überhaupt ruhen lassen müssen. In Neustadt b. Pinne haben die Wohnungen des Bauvereins der hohen Miethpreise wegen sogar leer gestanden. Sehr beachtenswerth ist ferner die Mittheilung von Rüdesheim: „Das Haupthinderniß für die Beseitigung des Mangels an Kleinwohnungen ist die Unsauberkeit der Leute und ihre unhaushälterische Benützung der Wohnungen. Wenn nach ganz kurzer Zeit eine Wohnung völlig neu hergerichtet werden muß, dann ist es natürlich, daß Jedermann vor Schaffung solcher Wohnungen zurückschreckt." Das trifft den Nagel auf den Kopf und bestätigt, was ich früher gesagt habe: dieselben Wohnungen, welche unsere Voreltern bewohnt haben und welche bei ihnen in jedem Winkel sauber und nett aussahen, — dieselben Wohnungen machen heute den Eindruck grauenhafter Höhlen in Folge der andersgearteten Benutzung ihrer jetzigen Bewohner. Bezeichnend ist auch die Notiz von Salbke, daß die hohen Grundstückspreise die Privatunternehmer abschrecke; es ist also nicht die mangelde Unternehmerlust, sondern die Bodenspekulation, welche den Wohnungsbau hemmt. (Siehe oben Seite 42.) Dagegen kämpfen aber auch die Baugenossenschaften vergebens. Wie immer man auch die Sache ansehen mag, für die Beseitigung eines allgemeinen Wohnungsmangels können Baugenossenschaften nicht in Frage kommen und ihre Gründung in 19 von den 20 Orten war daher zwecklos — ihre Hilfe konnte nur quantitativ eine subsidiäre sein, was aber bei einem allgemeinen Mangel nicht in die Waagschaale fällt.

Um einen Mangel an großen Wohnungen handelt es sich in folgenden 12 Orten, nämlich Bramsche,* Heerdt,* Jauer,* Königsee i. Th., Lingen,* Lissa,* Meißen,* Memel, Montabaur,* Neiße, Neustrelitz, Stendal. Man sieht daraus, daß ein Wohnungsmangel durchaus nicht beschränkt bleibt auf Arbeiterkreise und

kleine Beamte, sondern daß er auch für die oberen Bevölkerungsklassen in Frage kommen kann, und daß daher Dr. Strauß überaus recht hatte, wenn er die Wohnungsfrage eine Angelegenheit nennt, die die ganze Bevölkerung eines Landes angeht.

Der genossenschaftliche Bau großer Wohnungen wird nur dann in Betracht kommen können, wenn es sich um Eigenhäuser (Villen) handelt; denn bürgerliche Wohnhäuser mit großen, vielleicht herrschaftlichen Etagen lassen sich auf baugenossenschaftlichem Wege nicht herstellen. Wer eine große Wohnung miethen und bezahlen kann, der will dort wohnen, wo es ihm beliebt, nicht wo eine Baugenossenschaft möglichst vortheilhaft ihr Areal gekauft hat. Ein diesbezüglicher Versuch ist auch m. W. bis jetzt nicht gemacht worden. Den Villenbau auf baugenossenschaftlichem Wege wird man zwar betreiben können, er bietet aber keine Vortheile und würde, da die Häuser den Genossen zu eigen gegeben werden müßten, höchstens der Spekulation Vorschub leisten. Voraussetzung einer solchen Baugesellschaft ist vor Allem eine gewisse wirthschaftliche Reife der Genossen, die sie ihr Unternehmen vollständig auf das Prinzip der Selbsthilfe stellen läßt.*) Gelehrte, Künstler, Aerzte, Rentiers und dergl. werden die Mitglieder solcher Gesellschaften sein müssen, wie es z. B. A. Emminghaus in der „Vierteljahrsschrift für Volkswirthschaft" über die Karlsruher Baugesellschaft berichtet, der auch R. v. Mohl u. A. angehörten. Die baugenossenschaftlichen Unternehmungen an einigen der obengenannten 12 Orte (mit * bez.) haben deshalb auch zum Theil nicht sowohl den Mangel „großer" Wohnungen beseitigen wollen, sondern den „gleichzeitigen Mangel kleiner". In Jauer, Lissa, Montabaur, Neiße, Neustrelitz ist übrigens der Wohnungsmangel durch die Privatbauthätigkeit bereits wieder beseitigt, während in Heerdt auch der Bauverein dem Mangel nicht abhelfen konnte.

Mangel an Mittelwohnungen (zum Theil verbunden mit Mangel an Kleinwohnungen) wird gemeldet aus folgenden 7 Orten: Beuthen, O.-S.,* Kaldenkirchen,* Kempen,* Pirmasens,* Stuttgart,* Uerdingen,* Weißenfels. Schon die kleine Zahl dieser Orte beweist, das der Mangel an Mittelwohnungen verhältnißmäßig selten auftritt. Man wird, wie es auch bei einigen derselben angegeben ist, nicht fehl gehen, wenn man diesen Mangel vornehmlich auf „Beamtenwohnungen" bezieht. Hier aber tritt uns die oft beobachtete Thatsache entgegen, daß es nicht sowohl an Wohnungen fehlt, welche für die Verhältnisse der Beamten völlig genügen würden, sondern daß die betr. Wohnungen den Beamten nicht passen, weil sie entweder — aus anderen Orten versetzt — eine andere Art von Wohnungen gewöhnt sind, oder weil sie, namentlich in kleineren Orten, ihrer Beamteneigenschaft eine übermäßige Wichtigkeit beilegen und im Gefühl ihrer Würde Ansprüche erheben, die über das Maaß ihrer wirthschaftlichen Verhältnisse hinausgehen. Im ersteren Falle sind es namentlich höhere und Subalternbeamte, die vordem in größeren Städten angestellt waren und sich dann nur schwer in die Verhältnisse provinzieller Ortschaften fügen wollen; im zweiten Falle sind es meist die Unter-Beamten, die zuweilen ihrer amtlichen Stellung etwas zu vergeben meinen, wenn sie nicht auch in ihrer Wohnung eine gewisse Vornehmheit zur Schau tragen, die freilich mit ihren Dienstbezügen meist nicht im Einklange steht. Auf die Gründe dieses „Staatmachens", dem namentlich die Frauen vieler Beamten in übertriebenem Maaße huldigen, näher einzugehen, verbietet mir der Raum; ich muß mir an der Konstatirung dieser kulturgeschichtlich sehr interessanten Thatsache genügen lassen, die eine wesentliche Ursache der sogenannten „Beamtenwohnungsnoth" darstellt. Gerade diese Ursache wird aber durch die Beamtenwohnungsvereine eher verschlimmert, als beseitigt; denn wo eine größere Zahl Beamter dicht im Raume bei einander wohnt, da ist der gegenseitige Verkehr ein weit regerer, mithin die Gelegenheit, die resp.

*) Die Berliner Gesellschaft „Bürgerheim" ist auf Aktien à 10000 Mk. gegründet und zahlt keinerlei Dividende. (Nach Freund u. Malachowski, a. a. O., S. 8.)

Wohnungen kennen zu lernen, ein häufigerer. Selbstredend wünscht dann Kollege A hinter Kollege B nicht zurückzustehen, der Unterbeamte sucht es dem Subalternbeamten möglichst gleichzuthun, und so wird, was im bürgerlichen Hause ein Segen, ein wichtiges erzieherisches Moment ist, im genossenschaftlichen Beamtenhause zum Fluche, zu einer Quelle verderblichster Rivalität und Großthuerei. Der Beamte kann eben nicht aus seiner Haut, aus seinem „Milieu" heraus, er bleibt immer Beamter und zwar Beamter derjenigen Klasse, der er gerade angehört; der Briefträger kann nicht zum Postverwalter aufrücken, und dieser wieder nicht zum Postdirektor, und diese strenge Scheidung der Beamtenklassen bringt es mit sich, daß auch der Kulturzustand jeder dieser Klassen sich in gewissen Grenzen hält. Das Vornehmthun der niederen und mittleren Beamten hat deshalb keinen kulturellen Hintergrund, sondern beruht lediglich auf Nachahmungssucht. Der freie Arbeiter dagegen kann es zum Werkmeister, zum selbstständigen Manne, zum großen Fabrikanten bringen, mit der Stellung, die er jeweilig einnimmt, erweitert sich sein Blick, ersteigt er eine höhere Kulturstufe und empfindet daher auch vermehrte Bedürfnisse; er läuft aber freilich auch Gefahr, wirthschaftlich zusammenzubrechen und in frühere Kulturverhältnisse zurückzusinken. Ihm gegenüber bildet also das Beamtenthum das beständige Element im Staate, und ein solches ist unbedingt nöthig, denn es muß den Maaßstab abgeben für die Beurtheilung aller übrigen Verhältnisse. Eben darum aber dürfen die Beamtenverhältnisse über ein gewisses Durchschnittsmaaß nicht hinausgehen; ohne dürftig zu sein, müssen sie doch die Bescheidenheit erkennen lassen, die Jedem frommt, der sein Einkommen und seine Stellung in der Welt nicht selbst zu bestimmen hat. Von dieser Bescheidenheit, die schon Friedrich der Große den Beamten empfahl und die ein Jahrhundert lang in der preußischen Beamtenwelt geradezu sprüchwörtlich gewesen ist, hat sich unser heutiges Beamtenthum, besonders in den beiden letzten Decennien, vielfach recht weit entfernt und damit häufig eine Noth über sich heraufbeschworen, die sich auch auf die Wohnungen erstreckt, die aber am allerwenigsten zu beseitigen ist, wenn die Beamten sich von den in bürgerlichen Verhältnissen lebenden Staatsangehörigen absondern und in Beamtenhäuser ziehen, in denen sie unter sich sind. Dadurch muß schließlich ein Kastengeist und ein Beamtenluxus großgezogen werden, die ausweislich der geschichtlichen Thatsachen noch stets dem Staate zum Unsegen gereicht, der bürgerlichen Gesellschaft aber schwere Rückschläge in ihrem Kulturleben gebracht haben, weil jenem zur Schau getragenen Beamten-Pomp der innere wirthschaftliche Gehalt, die solide materielle Grundlage fehlte. Auch aus diesem Grunde wird man daher die Beamtenwohnungsvereine nicht gutheißen können.

Von Interesse ist übrigens bei der zur Besprechung stehenden Klasse von Orten die Notiz aus **Kempen**, daß die kleinen Leute (also Arbeiter, Handwerker) vorziehen, selbst zu bauen und daß die Stadtgemeinde mit Armenwohnungen schlechte Erfahrungen gemacht habe: die Leute hätten Miethe versprochen, aber keine bezahlt. Würden sie aus den Wohnungen entfernt, so müsse schließlich die Polizei für ihr Unterkommen sorgen und es bliebe beim Alten. Das bestätigt abermals mein früheres Anführen, daß Leute, die nicht die wirthschaftliche Kraft besitzen, selbst für eine Wohnung zu sorgen, unbedingt der Armenpflege zu überweisen sind, und daß die Fürsorge für solche Personen nicht in's Gebiet der Wohnungsfrage gehört (s. S. 50). In **Pirmasens** ist seit 4 Jahren der Mangel behoben, trotzdem hat sich in den letzten Jahren eine Spar- und Baugenossenschaft gebildet. **Stuttgart** liefert das klassische Beispiel dafür, daß eine sogenannte „gemeinnützige" Bauthätigkeit die Wohnungsnoth nicht beheben kann, sie vielmehr verschärft, weil sie mit ihrer künstlichen Niedrighaltung der Hausrenten die private Baulust erstickt und jede mit Aussicht auf Gewinn zu unternehmende Bauthätigkeit unmöglich macht. Bei 180000 Einwohnern und einer jährlichen Bevölkerungszunahme von rund 4000 Personen oder 800 Familien standen dort im Oktober 1900 nur 2 Wohnungen

mit 1, 29 mit 2 und 26 mit 3 Zimmern leer. Das ist in der That eine Wohnungsknappheit, die bedenklich erscheinen muß, die aber im Wesentlichen auf das Konto der vom „Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen" geschaffenen Kolonie Ostheim zu setzen ist. In dieser haben ja 4000 Personen Wohnungen gefunden, die auch billig sind; aber eben dadurch ist die gesammte Privatbauthätigkeit lahm gelegt worden, denn natürlich wollen die Leute nun überall blos noch die Miethen von Ostheim bezahlen, und diese sind nach dem heutigen Herstellungspreise der Häuser für Privatwohnungen unmöglich, wenn man nicht, wie der genannte Verein, die private Mildthätigkeit ansprechen und große Kapitalien theils zinslos, theils zu so billigen Zinsfüßen erbetteln will, wie sie dem Privatunternehmer im regelrechten Geschäftsverkehr eben nicht angeboten werden. Sehr werthvoll ist auch das Zugeständniß des Stuttgarter Magistrats, daß in der Bauordnung einseitige Bestimmungen erlassen worden sind, die erwiesenermaßen die Herstellung von Kleinwohnungen erschweren und vertheuern und deshalb beseitigt werden müssen, da die erhofften hygienischen Vortheile durch die in Folge der Theuerung eingetretene Ueberfüllung in's gerade Gegentheil verkehrt wurden.

Wir kommen nun zur letzten Klasse von Orten, d. s. diejenigen, aus denen ein Mangel kleiner Wohnungen speziell für Arbeiter gemeldet wird. Es sind dies folgende 29: Aachen* (in Tabelle 1 nicht aufgeführt), Berlin*, Bremen*, Breslau*, Chemnitz*, Danzig*, Geldern*, Berg.-Gladbach*, Greifswald*, Gronau i. W.*, Harzgerode*, Hildesheim*, Horst-Emscher*, Karlsruhe*, Köln*, Königsberg*, Kolmar*, Kreuznach*, Leipzig*, Ling*, Linn*, Oberursel*, Plauen i. V.*, Soest*, Straßburg i. Els.*, Ulm*, Volmarstein*, Weimar*, Züllchow*. Mit wenigen Ausnahmen sind es Industrie- und Handelsorte, die seit dem Ende der 70er oder 80er Jahre eine bedeutende Zunahme der Betriebe aufzuweisen haben, woraus sich das Wachsthum der Arbeiterbevölkerung und andererseits der Mangel an Kleinwohnungen ergiebt. Nichts ist aber verkehrter, als diesen Mangel an Kleinwohnungen für gemeinschädlich, für eine Gefahr anzusehen, in der Moral und Gesundheit der Arbeiter schweben. Man hat hier den großen Fehler gemacht, eine Anzahl Fälle von effektivem Elend, von Armuth und bitterer Noth mit den Wohnungsverhältnissen der betr. Personen zu verquicken und die allgemeinen Nothzustände Einzelner als Typen einer „Wohnungsnoth" hinzustellen. Das ist natürlich grundverkehrt, denn für die Armuth ist ebensowenig ein Kraut gewachsen, wie für den Tod. Man muß nur streng unterscheiden zwischen „arm" und zwischen „unvermögend". Arm sind alle Diejenigen, die — ohne Vermögen zu besitzen — unfähig sind, sich ihren Lebensunterhalt ganz oder theilweise zu verdienen, sei es nun, daß Alter, Krankheit, Siechthum oder dergl. sie daran hindert, oder daß ihnen die wirthschaftliche und moralische Kraft zum Selbstunterhalte abgeht. Solche Personen sind in Wahrheit „arme Leute", für deren nothdürftigen Unterhalt — und dazu gehört auch die Wohnung — die Gesammtheit sorgen muß, weil es unsittlich wäre, sie verkommen und untergehen zu lassen. Wie das zu machen ist, geht uns hier nichts an, das ist Sache der Armenbehörde und der mildthätigen Einrichtungen, welche die bürgerliche Gesellschaft zu diesem Zwecke schafft. Wir haben es hier nur mit „unvermögenden" Personen zu thun, d. s. solchen, die zwar kein nennenswerthes Vermögen besitzen, aber doch als wirthschaftliche Existenzen zu gelten haben, da sie mindestens so viel erwerben, daß sie — ohne Anderen zur Last zu fallen — davon leben können. Wie gut oder wie schlecht sie dabei leben, kommt gar nicht in Betracht, da Niemand gezwungen werden kann, besser zu leben, als er will, und da ungedreht Niemand schlechter lebt, als es ihm seine Erwerbsfähigkeit gestattet. Die Lebensweise richtet sich also in erster Linie nach der Erwerbsfähigkeit, und so wenig es möglich ist, für diese bestimmte Normen vorzuschreiben, so wenig ist es statthaft, den Konsum in Grenzen verweisen zu wollen, die sich nicht mit der Erwerbsfähigkeit der Individuen decken. Diese Grenzen zu bestimmen, ist das unantastbare Recht jedes Einzelnen, und diese Freiheit der Selbstbestimmung

ihm zu rauben oder zu beschränken, kann Niemand, auch der Staat nicht, befugt sein. Wenn Jemand sich nur von den Beeren des Waldes oder dem Fleische der Sperlinge nähren will, wer wollte es ihm verwehren? Und wer, wie jener Pottenhofener Greis, sich mit einer Kiste als Wohnung begnügt, der kann, wenn er Niemanden damit belästigt, nicht daran gehindert werden. Am allerwenigsten darf man Jemandem einen Konsum vorschreiben, der seine Erwerbsfähigkeit übersteigt. Das aber geschieht in den Baugenossenschaften, die für Arbeiter und „kleine Leute" Wohnungen beschaffen wollen. Es klingt ja sehr bescheiden, wenn es in den Satzungen der Baugenossenschaften heißt, daß wöchentlich nur 30 oder 50 Pfennig Beiträge zu entrichten sind. Wer aber nur knapp so viel verdient, als er eben zum Leben braucht, der kann auch diese 30 Pfennig nicht entbehren, und läßt er sich bereden, es doch zu thun, so thut er es auf Kosten seiner sonstigen, zweifellos dringlicheren Lebensbedürfnisse. In der Litteratur ist es ja daher, wie bereits (Seite 118) erwähnt wurde, längst nachgewiesen, daß Baugenossenschaften nur für sog. „bessere" Arbeiter und „wirthschaftlich vorgeschrittene" Leute Wohnungen beschaffen können.*) Dennoch benutzen die Baugenossenschaften gerade die „Unbemittelten" als Aushängeschild für ihre sog. „gemeinnützige" Thätigkeit, ohne freilich zu bedenken, daß sie gerade damit ihre Unternehmungen als *nicht gemeinnützige*, sondern als *für bestimmte Kreise*, eben diejenigen der „Unbemittelten", berechnete charakterisiren. Eine ganze Gruppe von Baugenossenschaften bezeichnet es ausdrücklich als ihren Zweck, „ausschließlich unbemittelten Familien" Wohnungen zu verschaffen; eine andere Gruppe will „speziell Arbeiterwohnungen" beschaffen, und die übrigen Gruppen sprechen es zwar nicht besonders aus, lassen es aber aus ihren Einrichtungen deutlich erkennen, daß sie ebenfalls den „Unbemittelten" Wohnungen herstellen wollen. Als ob den Unbemittelten eine Wohlthat damit geschehe, wenn ein recht großer Vorrath an kleinen Wohnungen existirt! Die Logik ist ungefähr dieselbe, wie wenn man, damit es den Unbemittelten nie an Brod gebreche, allenthalben große Dampfbäckereien errichten wollte, die mit Hilfe staatlicher und kommunaler Subvention das Brod so billig abgeben könnten, daß es nur die Hälfte der gewöhnlichen Brodpreise kostet. Was würde die Folge sein? Alle Welt, auch die nicht Unbemittelten, würde in die Dampfbäckereien laufen und das billige Brod kaufen, und Diejenigen, die es dringend nöthig hätten, würden keins bekommen. Genau so ist es bei den Baugenossenschaften, die für die Unbemittelten zu bauen vorgeben, und wenn die Häuser fertig sind, dann ziehen Leute hinein, die ebensogut anderwärts Wohnungen erhalten könnten.

Aber nicht nur vom wirthschaftlichen, auch vom kulturellen Standpunkte aus ist es kein Segen, wenn kleine Wohnungen im Ueberfluß da sind. Was man hat, das schätzt man gewöhnlich weniger, als das, was man nicht hat. Sind kleine Wohnungen in Menge da, nun so wird jeder Arbeiter, jeder kleine Mann seine Wohnung haben, sie wird auch nicht theuer sein; aber auch das Streben der Leute, weiter zu kommen, wird aufhören. Wer zufrieden gestellt ist, der hat nicht das Verlangen nach Besserem. Erst der Mangel erzeugt den Wunsch, und dieser wird bald höher fliegen, als er anfangs war, wenn Besseres leichter zu erreichen ist als das Gute. Sind kleine Wohnungen knapp, so sind sie theuer; für wenig mehr Geld läßt sich eine größere Wohnung miethen, von der ein Theil abvermiethet werden kann, sodaß der Miether immer noch billiger daran kommt, als wenn er die kleine Wohnung für sich allein miethet. Das ist ein wirthschaftlicher und zugleich ein kultureller Fortschritt, denn der Zimmerherr gehört einem anderen Stande an, hat andere Gewohnheiten, die seine Wirthsleute sehen und nachahmen.

*) Vergl. Schäffle u. Lechler, Neue Beiträge, S. 5; Berthold, a. a. O., S. 48. Im Blumenthaler Spar- u. Bauverein zeichneten 19 Mitglieder 55 Antheile à 200 Mk., von denen 51 sofort baar eingezahlt werden sollten; Lange, a. a. O., S. 47 u. 61. (M.-Gladbach verlangt $^1/_{12}$, Remscheid $^1/_{10}$ Anzahlung auf die Häuser); Weber, a. a. O., S. 31. (Der Hanauer Spar- u. Bauverein verlangt gleichfalls 10% Anzahlung.)

So wird in ihnen der Wunsch geweckt, auch so leben zu können, wie der junge Kaufmann oder Techniker, der bei ihnen wohnt. Der Mann wird angespornt, mehr zu verdienen, bessere Arbeit, bessere Stellung zu suchen, womöglich sich selbstständig zu machen; die Frau lernt Ordnung, Sauberkeit und Pünktlichkeit schätzen — kurz, die Leute werden vorwärts getrieben auf der Bahn der Kultur. Das ist der Segen des Zimmervermiethens und zugleich der Grund, warum heute weniger kleine Wohnungen gebaut werden,*) als es „kleine Leute" giebt, die solche Wohnungen benutzen könnten: sie wollen diese kleinen, für sie verhältnißmäßig theuren Wohnungen gar nicht haben, sondern sie wollen besser und doch billiger wohnen, und das können sie nur bei der Aftervermiethung. Daher kommt es, daß gerade die Arbeiter den Baugenossenschaftsbestrebungen so geringe Sympathien entgegenbringen: sie mögen gar nicht diese kleinen billigen Wohnungen, sie wollen größere Wohnungen mit geräumigen Zimmern und hübscher Ausstattung, die sie sich mit Hilfe der Aftervermiethung noch billiger beschaffen können, als die kleinen Genossenschaftswohnungen. Wenn aber Jemand besser wohnen will, so ist doch darin ein kulturelles Streben zu sehen; warum will man dasselbe unterbinden und die Arbeiter nöthigen, in die kleinen Genossenschaftswohnungen zu ziehen? Warum will man sie hindern, mit Personen anderer Stände in Verkehr zu kommen, von ihnen zu sehen und zu lernen, wie ein gebildeter Mensch sich beträgt? Mag auch ein solches Wohnen Schattenseiten besitzen und selbst Gefahren in sich bergen — es ist und bleibt doch immer ein kultureller Fortschritt, und gerade die Nothwendigkeit, gegen diese Gefahren anzukämpfen, stählt den Willen, kräftigt den Charakter, stärkt die Moralität. Wäre das nicht der Fall, wohin müßte unser Volk schon gekommen sein bei all dem Gift und Moder, der aus dem Sumpfboden unserer Städte aufsteigt?

Es fällt mir gar nicht ein, behaupten zu wollen, daß das Aftervermiethen immer von günstigem Einfluße auf die vermiethenden Parteien sei; ich kenne sehr wohl auch die Schattenseiten und schädlichen Folgen, die es nur zu oft mit sich führt. Niemand wird aber behaupten und nachweisen können, daß dies in der Mehrzahl der Fall ist; im Gegentheil dürfen wir uns beglückwünschen, daß bei dem großen Umfange, den das Aftermiethwesen in vielen Städten genommen hat, verhältnißmäßig selten wirkliche Nachtheile auf dessen Konto zu setzen gewesen sind; in der übergroßen Mehrzahl der Fälle sind die Verhältnisse wirthschaftlich, moralisch und hygienisch durchaus befriedigende, zumal wenn man bedenkt, daß damit auch einer großen Zahl alleinstehender Personen der Anschluß an ein Familienleben ermöglicht wird.

Warum nun will man den Arbeitern diesen kulturellen Fortschritt nicht gönnen und sie durchaus in die kleinen Genossenschaftswohnungen pferchen? „Klein, aber mein," schreiben die Baugenossenschaften als stolze Devise an ihre Häuser. Ist damit dem Arbeiter gedient? Der Arbeiter, der nicht durch die Natur seines Berufes an die Scholle gebunden ist, hat für dieselbe kein Interesse. Er will arbeiten, um Geld zu verdienen, um zu sparen und vorwärts zu kommen, um seine Kinder ordentlich erziehen zu können und sie womöglich in einem anderen Stande unterzubringen. Er weiß ganz genau, daß das Leben des Arbeiters keine Stetigkeit kennt, so lange er eben Arbeiter ist. Sein Streben darf also kein anderes sein, als aus dem Arbeiterstande herauszukommen. Zu diesem Heraufarbeiten bedarf er aller seiner Kräfte und Mittel; wie sollte er da ein Interesse daran haben, die letzteren durch seinen Beitritt zu einer Baugenossenschaft zu schwächen und sich selbst zu binden, womöglich die Last eines Hauses auf sich

*) In Breslau kann man z. B. aus der Statistik ganz deutlich die stetige Abnahme kleiner Wohnungen erkennen, die nicht erfolgen würde, wenn Bedarf für solche Wohnungen vorhanden wäre. Auf 1000 Wohnungen kommen solche mit 1 heizbaren Zimmer: 1880: 596; 1885: 588; 1890: 546; 1895: 510; während gleichzeitig die Uebervölkerung solcher Wohnungen in folgender Progression abnahm: 1880: 187; 1885; 181; 1890: 179; 1895: 158‰.

zu nehmen?*) Für ihn hat die Aussicht, in 20, 30 Jahren „sein eigner Herr auf eignem Grund und Boden" zu sein, nichts Verlockendes; er muß heute hier, morgen dort arbeiten können, je nachdem die Arbeits- oder die Konsumtionsverhältnisse ihm vortheilhaftere sind. Von der an sich ja billigen Miethe hat er keinen nennenswerthen Vortheil, da er gleichzeitig Amortisationsraten mitaufbringen muß; nebenbei läuft er Gefahr, bei einem Arbeitswechsel sein Besitzthum aufgeben, womöglich Geld daran verlieren zu müssen, jedesfalls aber im Augenblicke des Wohnungswechsels seine Ersparnisse festgefahren zu sehen. Da die genossenschaftlichen Häuser zumeist aus Sparsamkeitsgründen sehr leicht gebaut sind, so ist ein Steigen des Werthes derselben umsomehr ausgeschlossen, als nicht nur der Kolonniecharakter eine solche Werthsteigerung hindert, sondern zunächst auch die Baugenossenschaften etwaige Mehrwerthe mit Beschlag belegen, indem sie sich ein Rückkaufsrecht sichern. Wo schaut bei alledem für die Arbeiter ein Vortheil heraus?

Auch wenn er nur zur Miethe in Genossenschaftshäuser zieht, hat der Arbeiter davon keinen Nutzen. Er findet dort nur seinesgleichen; er will aber mit anderen Menschen verkehren, aus deren Reden und Thun er etwas lernen, an deren Umgang er sich bilden und fortbilden kann. Was nutzt ihm sein Sparen zu Gunsten der Genossenschaft, die allen Gewinn in Reservefonds versenkt, an denen er keinen Theil hat? Mit seinem guten Gelde werden große Kapitalien gebildet, die „Niemand" gehören, als der Genossenschaft; und diese ist nur ein Begriff, keine Person, die ihr Geld wieder arbeiten läßt und das Erarbeitete konsumirt, Handel und Verkehr damit belebt.

Kurz, man mag die Sache drehen und wenden, wie man will — *einen Vortheil hat der Arbeiter vom genossenschaftlichen Wohnungsbau nicht*. Ja, vom ethischen Standpunkte aus wird man den letzteren unbedingt als einen Mißgriff ansehen müssen, denn man ertödtet mit ihm alles Streben und Ringen des Arbeiters nach höheren Zielen. Wer schon als einfacher Arbeiter das besitzen kann, was man als die Krone des Lebens, als den Lohn einer arbeitsreichen, mühseligen Erdenwanderung ansehen muß, der wird nicht das Bedürfniß empfinden, aus einem Stande herauszukommen, in dem es ihm so vortrefflich geht. Damit, daß man ihm die „schöne Wohnung", das „eigne Heim" auf dem Präsentirteller entgegenbringt und mühelos in den Schooß wirft, stärkt man nur seine hohe Meinung von sich und läßt ihn sich „gleichberechtigt" mit anderen Ständen dünken, zu deren Rechtsgenüssen er sich doch erst heraufarbeiten muß. *Die Baugenossenschaften stärken nur die Begehrlichkeit der Massen*,**) denen der Besitz einer schönen Wohnung, eines eigenen Hauses nicht mehr als *letztes* Ziel ihrer Wünsche, sondern als *nächstes* hingestellt wird. Hat der Arbeiter erst ein Haus, so will er auch Vermögen haben, er fängt an zu spekuliren und zwar, wie alle Kenntnißlosen, in der wildesten Weise. Er schwingt sich auf diese Weise allerdings auch aus dem Arbeiterstande heraus, aber nicht auf den grünen Ast der Arbeit, sondern auf den dürren der Spekulation, mit dem er nur zu bald zusammenbricht und die Zahl jener zweifelhaften Existenzen vermehren hilft, die vom Betrug und Spiel so lange leben, bis sie der Arm des Staatsanwalts erreicht. Der größte Theil des Schwindelunternehmerthums ist aus solchen Arbeitern hervorgegangen, die nicht auf dem schweißgedüngten Wege der Arbeit, sondern auf den lockeren Pfaden einer mühelosen Spekulation die „höheren Ziele" zu erreichen strebten. Zu einem solchen Leben bauen die Baugenossenschaften die erste Stufe. Wieviele Arbeiter *wollen* heute schon gar nichts anderes mehr sein als „Arbeiter" — es geht ihnen Dank unserer famosen Sozialpolitik so vortrefflich, daß sie gar keinen anderen Wunsch haben, als zeitlebens Arbeiter zu sein und dieses Leben mit möglichst viel Genüssen zu umgeben, die sie bis auf die Hefe auskosten. In diesem Bestreben werden sie durch die Baugenossenschaften nur bestärkt, die ihnen die Wohnungen so billig

*) Vergl. Wehberg, a. a. O., S. 46: „Wieviele Arbeiter können die Last auf sich nehmen, bei ihrem Verdienste ein Haus zu erwerben?"

**) Vergl. oben S. 96.

liefern, daß sie nun noch mehr Geld auf Branntwein, Spiel und Tanzvergnügen verwenden können. Und auf diese Weise bildet man sich ein, das „soziale Niveau" der Arbeiter zu heben! Wie gering ist doch die Menschenkenntniß der Leute, die da glauben, der Weg zur irdischen Zufriedenheit führe über einen anderen, als den dornenreichen, steinigen Boden der Arbeit, der Mühsal und Entbehrung! Was man mühelos erwirbt, das achtet man meist gering und schätzt es auch bei anderen nicht höher, und es ist daher ein großer Irrthum, zu glauben, mit der schönen Wohnung treibe man den Sozialdemokraten aus dem Arbeiter heraus. Gerade umgedreht, die Arbeiter in Baugenossenschaften sind die „fanatischsten" Sozialdemokraten: ihr mühelos errungener Besitz läßt sie auch den Besitz Anderer mißachten.

Eine innerliche, moralische Verpflichtung der bürgerlichen Gesellschaft, dem Mangel an Arbeiterwohnungen auf baugenossenschaftlichem Wege abzuhelfen, liegt somit nicht vor. Aber auch äußerlich ist hierzu kaum irgendwo ein Grund vorhanden gewesen. **Bremen, Chemnitz, Karlsruhe, Kolmar** und **Weimar** melden, daß der Mangel durch die private Bauthätigkeit bereits wieder gedeckt sei, während **Breslau, Königsberg, Kreuznach** und **Linn** berichten, daß die Thätigkeit der Bauvereine den Mangel nicht zu beseitigen oder zu mildern vermochten. In **Züllchow** hat sich der Bauverein wegen Unrentabilität wieder aufgelöst. Höchst bezeichnend ist die Notiz von **Weimar**: „Je mehr kleine Wohnungen gebaut werden, je mehr zieht armes Volk von den Dörfern in die Stadt und besetzt solche Wohnungen gleich." Der dortige Bürgermeister hat recht, wenn er das eine „Kehrseite" des Baugenossenschaftswesens nennt, „die im Auge zu behalten sei". Bei **Geldern** sehen wir wieder, daß eine bürgermeisterliche Anordnung mit die Ursache des Wohnungsmangels ist und hier sowohl, als in **Linn** ist es der Bürgermeister gewesen, der den Bauverein in's Leben gerufen hat. In **Berg.-Gladbach, Harzgerode, Horst** haben die Industriewerke dem Mangel abzuhelfen gesucht, in **Soest** die Eisenbahndirektion, in **Berg.-Gladbach** und in **Straßburg** auch die Gemeinde. **Plauen i. V.** theilt mit, daß das Grundstück des Bauvereins an der Peripherie liege. Wer es weiß, welchen Werth die Arbeiter darauf legen, innerhalb der Stadt in der Nähe der Arbeitsstätten zu wohnen, der wird dem Unternehmen des Bauvereins sonderlichen Einfluß auf die Gestaltung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter nicht beimessen.*)

So bleibt auch von den 29 Orten der letzten Klasse nur ein kleines Häuflein, etwa ein Dutzend, übrig, in denen rein äußerlich ein Anlaß als gegeben angesehen werden könnte, um mit Hilfe von Baugenossenschaften dem Wohnungsmangel zu Leibe zu gehen. Bedenkt man, daß hierunter 2 Festungsstädte (Straßburg und Ulm) sich befinden, in denen die Begrenzung des Terrains ausnahmsweise geringwerthige Wohnungszustände aufkommen läßt, die eben im Interesse der Sicherheit des Reiches ertragen werden müssen; bedenkt man ferner, daß 4 Orte (Gronau, Hildesheim, Volmarstein und Wald) sich nicht des Näheren über den Einfluß der baugenossenschaftlichen Thätigkeit aussprechen, sondern nur kurz in Spalte 8 eine Milderung des Mangels konstatiren, während Leipzig besonders hervorhebt, über einen solchen Einfluß keine Unterlagen geben zu können, so wird man sagen müssen, daß die baugenossenschaftliche Thätigkeit für die Beschaffung von Arbeiterwohnungen nicht von solcher Bedeutung sei, daß man sie rein äußerlichen Gründen zu Liebe und unter Hinwegsetzung über die innerliche Nichtberechtigung einer solchen Thätigkeit habe in Szene setzen müssen.

---

*) Vergl. Untersuchungen über die Wohnungsverhältnisse der ärmsten Klassen in Berlin, S. 5; Schäffle u. Lechler, Nationale Wohnungsreform, S. 44; Freund u. Malachowski, a. a. O., S. 23: „Der Arbeiter legt Werth darauf, im Kreise der Seinen zu Mittag zu essen."

Es bleibt nun von den 146 Orten der 3. Gruppe noch eine Stadt, Fulda, übrig, die zwar auch einen Mangel an Arbeiterwohnungen konstatirt, aber „nicht der Zahl, sondern der Beschaffenheit nach“ (s. Spalte 6 bei Nr. 56 Tab. I). Ist es schon eigenthümlich, daß unter 216 Orten nur eine einzige Stadt einen so gearteten Wohnungsmangel angiebt, so erhält dies noch eine weitere Beleuchtung durch die Notiz in Spalte 15: „*Eine Beseitigung oder Milderung des Uebelstandes haben die Baugenossenschaften nicht bewirkt*, weil gleichzeitig sich die Einwohnerzahl vermehrt hat.“ Dieser letztere Grund ist es nämlich, welcher *jede* baugenossenschaftliche Thätigkeit als für die Beseitigung des Wohnungsmangels belanglos erscheinen läßt, es müßten denn jedes Jahr so viele neue Baugenossenschaften gegründet werden, als für die Deckung des neu hinzukommenden Bedarfs nöthig wären; was natürlich ausgeschlossen ist.

Die Angabe des Fuldaer Magistrats ist aber auch um deswillen von Interesse, weil eine Art von Wohnungsmangel benannt wird, der für ein baugenossenschaftliches Eingreifen überhaupt keinen Anlaß bietet. Ein Mangel „der Beschaffenheit nach“ ist dahin zu verstehen, daß die vorhandenen Wohnungen in ihrer Beschaffenheit den an eine Arbeiterwohnung zu stellenden Ansprüchen nicht genügen. Mithin würde die Aufgabe sein, solche Wohnungen herzustellen, die den diesbezgl. Anforderungen entsprechen. Der Wohnungsbau ist nun aber eine Sache, die der Kontrolle der Baupolizei-Behörden untersteht. Es ist mithin auch der Privatbauthätigkeit nicht möglich, Wohnungen herzustellen, die den behördlichen Anforderungen in gesundheitlicher und sittlicher Hinsicht nicht genügen. Was aber die Zweckmäßigkeit der Wohnungen anlangt, so wird eine der allgemeinen Konkurrenz unterstehende Bauthätigkeit zweifellos Zweckentsprechenderes leisten, als eine Bauthätigkeit, die sich selbst außerhalb aller Konkurrenz stellt. Soweit also neu zu bauende Wohnungen in Frage kommen, wird die Privatbauthätigkeit schlechtere, ungesundere und unzweckmäßigere Wohnungen als die Baugenossenschaften nicht erstellen, mithin auch kein Grund vorliegen, dies auf baugenossenschaftlichem Wege zu erreichen zu suchen.

Soweit es sich aber um *vorhandene* Wohnungen handelt, steht deren Beschaffenheit, wie schon Seite 26 bemerkt ist, mit der *Wohnungsfrage* überhaupt in keinem Zusammenhange. *Vorhandene* Wohnungen sind eine *Thatsache*, die nicht ohne Weiteres aus der Welt zu schaffen ist und mit der man sich deshalb abfinden muß. Ob die vorhandenen Wohnungen als solche benutzbar sind, ist lediglich durch die Sicherheits- und Wohlfahrtspolizei zu entscheiden, die baufällige Häuser oder gesundheitsschädliche Wohnungen einfach zu schließen und diese Maßregel eventuell auf dem Rechtswege zu begründen hat. Wohnungen aber, die nicht als „unbewohnbar“ erklärt werden, müssen der Benutzung offen gehalten bleiben, mag der „Kulturmensch“ sich noch so sehr dagegen sträuben, sie für „menschenwürdig“ zu halten. Auch im Kulturstaate sind eben nicht alle Menschen gleichmäßig kultivirt und — gleichmäßig bemittelt, um nur Quartiere zu bewohnen, die die Hochkultivirten für menschenwürdig ansehen. Und deshalb ist es ein sonderbarer Ausspruch des Fuldaer Magistrats, wenn er einen Mangel an Arbeiterwohnungen „der Beschaffenheit nach“ konstatirt. Entweder muß er die Wohnungen, die nach seiner Ansicht zum Wohnen nicht die richtige Beschaffenheit haben, schließen, oder er muß es den verschiedenen Kreisen der Bevölkerung überlassen, wie sie die für bewohnbar erklärten Wohnungen unter sich vertheilen wollen. Ein Mittelding giebt es hier nicht, und am allerwenigsten kommt es einer Baugenossenschaft zu, etwa dadurch, daß sie Wohnungen „moderner“ Art errichtet, Wohnungen von „älterer“ Bauart für schlecht und unbewohnbar zu erklären. Es zieht Niemand in solche ältere Wohnungen hinein, der sich nicht in ihnen wohl fühlt, und soviel die Baugenossenschaften Häuser bauen, so werden sie es doch nicht hindern können, daß sich immer wieder Leute finden, die auch in die älteren Wohnungen ziehen. Die Wohnverhältnisse selbst werden also durch baugenossenschaftliches Bauen nicht verbessert. Sie können nur dann verbessert werden, wenn solche alte Häuser zum Abbruch

kommen und an ihrer Stelle neue entstehen. Das aber thut allenthalben nur die Privatbauthätigkeit,*) die dann freilich auch auf ihre Kosten kommen und die neuen Wohnungen so vermiethen können muß, daß das in sie hineingesteckte Geld sich einigermaßen verzinst. Bauen nun Baugenossenschaften Häuser mit billigen Wohnungen, so drückt das auf den Wohnungspreis und erschwert zum Mindesten den Bau moderner, aber etwas theuerer Wohnungen an Stelle älterer; oder mit anderen Worten *die Besserung der Wohnungsverhältnisse wird durch die Thätigkeit der Baugenossenschaften direkt aufgehalten.*

Ich muß schließlich noch mit einigen Worten auf einen Punkt eingehen, der besonders in den Satzungen der Beamtenwohnungsvereine eine werbende Rolle spielt; d. i. die „Unkündbarkeit der Wohnungen", oder wie es in einigen anderen Statuten heißt: „Der Ausschluß des Wuchers und der Spekulation". Das klingt für den ersten Augenblick sehr bestechend. Vergegenwärtigt man sich aber, aus welchen Beweggründen eine Wohnungskündigung ausgesprochen werden kann, so schrumpft der vermeintliche Vortheil der Unkündbarkeit sehr bedenklich zusammen. Diese Beweggründe liegen nämlich entweder in der Person des Miethers oder in wirthschaftlichen Veränderungen des Vermiethers. Im ersteren Falle behalten sich auch die Baugenossenschaften, wie es ja nicht anders sein kann, die Kündigung vor; ein Miether, der keine Miethe bezahlt, oder der die Wohnung mißbraucht oder der durch seinen Lebenswandel Anstoß im Hause erregt, kann von Baugenossenschaften ebensowenig geduldet werden, wie von Privathausbesitzern.**) Gerade das sind aber die Motive der weitaus meisten Aufkündigungen in Privathäusern, und sie sind es auch nicht selten bei den Baugenossenschaften. Was speziell die Aufkündigung wegen Nichtzahlung der Miethe betrifft, so wird der private Hausbesitzer immer noch eher ein Auge zudrücken und Gestundung gewähren können, weil er schlimmsten Falls seine Zinsen, Steuern, Reparaturen u. s. w. aus den Erträgnissen seiner bürgerlichen Thätigkeit bestreiten kann, während die Baugenossenschaft diesbezüglich auf ganz pünktlichen Mietheeingang angewiesen ist; er ist ja in der Regel ihre einzige Einnahmequelle. Schwindet schon hiernach die Unkündbarkeit ihrem größten Theile nach zusammen, so geschieht dies kaum weniger in denjenigen Fällen, in denen wirthschaftliche Veränderungen des Vermiethers der Anlaß von Steigerungen sind. Solche Veränderungen können sein: Erhöhung der Hypothekenzinsen, Vermehrung der Lasten (Steuern, Abgaben, Unkosten u. s. w.), Steigerung des Hauswerthes durch innere Verbesserungen oder äußerliche Veränderungen, Uebergang des Hauses an andere Besitzer (durch Erbgang, Verkauf, Zwangsversteigerung). Von alledem ist nur das letztere bei Baugenossenschaften als ausgeschlossen zu betrachten, da sie eben *dauernd* Besitzer ihrer Häuser zu bleiben wünschen; und so kann es ja allerdings vorkommen, daß ein ordentlicher Miether eine lange Zeit hindurch in einem Genossenschaftshause wohnt. Das passirt aber auch in Privathäusern und fast täglich bringen die Zeitungen Mittheilungen über Mietherjubiläen, in denen es sich um ein ununterbrochenes Wohnen von 20, 25, 30, ja 50 Jahren in ein und demselben Hause handelt. Wer eben ordentlich, sauber, verträglich und pünktlich ist, der wird auch in Privathäusern selten Gefahr laufen, gekündigt zu werden. In allen übrigen Fällen aber unterliegen die Baugenossenschaften ebenso den wirthschaftlichen Gesetzen, wie die Privathausbesitzer, ja theilweise sogar noch

*) Vergl. Schriften d Ver. f. Sozialpol., Bd. XXXIII, S. 8—10; Hasse, die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen in Leipzig, S. 7 u. 48; Mangold, a. a. O., S. 9; Wolff, a. a. O., S. 6 u. 28; Deutsche Hausbesitzer-Zeitg., Jahrg. 1900, Nr. 14, S. 240.

**) Der Miethvertrag des Beamtenwohnungsvereins Kassel bestimmt z. B. diesbezügl. in § 11 Folgendes: „Zuwiderhandlungen gegen diese Bedingungen (des Vertrags), fortgesetzte Nichtbeachtung der Hausordnung, Erregung von Aergerniß, Zank und Streit, Verlust der Mitgliedschaft beim Beamtenwohnungsverein, Amtsentsetzung oder baupolizeiliche Verfügungen berechtigen den Vorstand zur Kündigung nach den Bestimmungen des § 9 (halbjährlich am 1. April oder 1. Oktober)." Fast komisch wirkt es, wenn man dann unmittelbar darauf in § 12 liest: „Seitens des Vereinsvorstandes ist die Wohnung unkündbar, — soweit nicht die Fälle des § 11 vorliegen."

mehr, weil sie zumeist jene Vergünstigungen in ihre Kalkulationen einstellen müssen,*) ohne die es ihnen unmöglich sein würde, mit billigeren Angeboten dem Privathausbesitze Konkurrenz zu bieten. Fallen diese Vergünstigungen einmal weg, werden die Baugenossenschaften genöthigt, mit regulären Verhältnissen zu rechnen, so müssen sie ebensogut zur Kündigung greifen, wie die privaten Besitzer. Heute rechnen die Baugenossenschaften beispielsweise sammt und sonders mit den zu billigen Zinsfüßen hergeliehenen Kapitalien der Versicherungsanstalten. Solange der Zinsfuß der Staatsanleihen sich auf $3\frac{1}{2}\%$ erhält, werden ja die Versicherungsanstalten die geringe Spannung (von $\frac{1}{2}\%$) zu 3%, wozu sie meist ihre Gelder den Baugenossenschaften geben, aushalten können. Sobald aber der Anleihezinsfuß wieder auf 4 oder $4\frac{1}{2}\%$ steigen sollte, werden auch die Versicherungsanstalten dem nachgeben und dementsprechend die Baugenossenschaften ihre Miethen steigern müssen — genau wie der Privatbesitzer. Auch bei Werthsteigerungen der Gebäude, wenn hierzu die Baugenossenschaften aus eigenen Mitteln beitragen müssen, sind Miethsteigerungen unvermeidlich. Höchstens da, wo durch äußere Umstände (Straßendurchbruch, Brückeneröffnung oder dergl.) der Werth der Grundstücke steigt, wird die Baugenossenschaft nicht „unbedingt" genöthigt sein, die Miethen zu erhöhen; dann entstehen eben solche anormale Zustände, wie sie heute bei der Berliner gemeinnützigen Baugenossenschaft bestehen, wo der Ertragswerth weit hinter dem Zeitwerthe zurückbleibt. Gerade in solchen Fällen beschneiden sich aber die Baugenossenschaften neuerdings selbst die Möglichkeit einer Beibehaltung der alten Miethpreise, indem sie auf die Einführung der Besteuerung nach dem „gemeinen Werthe" dringen, denn bei dieser müssen sie eben den Zeitwerth und nicht den Ertragswerth versteuern.

So gewinnt denn also die vielgerühmte Unkündbarkeit der Wohnungen bei Baugenossenschaften nur um ein Weniges an Wahrscheinlichkeit gegenüber den Privatwohnungen; und wenn man sich nun vergegenwärtigt, daß es zumeist die Beamtenwohnungsvereine sind, welche mit diesem Vorzuge prahlen, während doch gerade die Versetzbarkeit der Beamten den Vortheil der Unkündbarkeit ganz illusorisch macht, so wird man auch in diesem statutarischen Lockmittel die Unlauterkeit des Wettbewerbes der Baugenossenschaften erkennen und sich sagen müssen, daß auch nach dieser Richtung hin ein Bedürfniß, Baugenossenschaften zu gründen, nicht vorliegt.

Habe ich nun im Vorstehendem den Mangel jedweden Bedürfnisses für die Errichtung von Baugenossenschaften nachzuweisen gesucht, so bleibt noch übrig, zu beweisen, daß die Privatbauthätigkeit auch der Unterstützung durch die baugenossenschaftliche Thätigkeit nicht bedarf, sondern daß sie thatsächlich im Stande ist, ganz allein den Wohnungsbedarf vollauf zu decken und daß sie dies auch im Großen und Ganzen zu Wege gebracht hat. Natürlich kann ich im Rahmen dieser Arbeit den Nachweis nicht für jeden einzelnen Ort führen, sondern muß mich darauf beschränken, eine Anzahl Beispiele anzuführen, die jene Möglichkeit darthun.

In der Tabelle I finden wir mehrere solche Beispiele angeführt, die den Vortheil bieten, daß sie amtlich beglaubigt sind. So berichtet Delmenhorst, daß trotz des starken Anwachsens der Bevölkerung von 12569 Einwohnern in 1895 auf 16965 Einwohner in 1900 kein Mangel an Wohnungen gewesen ist. In Lehrte wohnten 1885 nur 3180 Einwohner in 309 Häusern, 1900 dagegen 6554 Einwohner in 567 Häusern; dem Zuwachs von 3374 Einwohnern stand eine Zunahme der Häuser um 258 gegenüber, und da diese letzteren meist 3stöckig und größeren Umfanges sind, so ist auch hier kein Mangel an Wohnungen entstanden. In Marburg wohnten 1885 nur 12668 Einwohner in 1066 Häusern, 1900 dagegen 17504 Einwohner in 1456 Häusern; dem Zuwachs von 4836 Einwohnern entsprach eine Zunahme der Häuser um 390, sodaß selbst die Wohn-

*) Im Taschenb. f. Baugen. (S. 66) wird auf die Benachtheiligung verwiesen, die aus dem „Rechnen" mit solchen Vergünstigungen für die späteren Genossen entsteht.

dichtigkeit keine größere geworden ist. In Misburg stieg die Bevölkerung von 1670 Einwohnern in 1895 auf mehr als das doppelte, nämlich 3892 Einwohner in 1900; trotzdem stehen Wohnungen frei. In Neiße wurden in 12 Jahren 115 neue Wohnhäuser auf neuen Baustellen und 52 Neu- und Umbauten auf alten Baustellen errichtet, daß sind pro Jahr etwa 15 Häuser, was dem Bevölkerungszugange entspricht. Rüttenscheid wuchs von 3750 Einwohnern in 1890 auf 14551 Einwohner in 1900; die Einwohnerzahl hat sich also in 10 Jahren vervierfacht; demnach bestand kein Mangel an Wohnungen, sondern nur eben eine sehr begreifliche „lebhafte Nachfrage".

Es sei gestattet, dem noch einige statistische Nachweise hinzuzufügen: In Berlin waren nach dem Miethsteuer-Kataster, bez. nach den Erhebungen des Realsteuer-Bureaus:

Zeit	an Wohng. vorhand.			unbewohnt				Es hatten sich also vermehrt				
	überhaupt	davon im Miethwerthe bis 500 M.	=%	überhaupt	=%	davon im Miethwerthe bis 500 M.	=%	Zeit	die vorhandenen Wohnungen überhaupt um	die vorhandenen Wohnungen bis 500 M. Miethwerth um	die benutzten Wohnungen überhaupt um	die benutzten Wohnungen bis 500 M. Miethwerth um
I. Quart. 1887	332039	240459	72,42	6904	2,08	4884	2,03	1887/88	12902	7151	12275	6672
88	344941	247610	71,78	7531	2,13	5363	2,17	1888/89	16893	11018	15908	10373
89	361834	258628	71,47	8516	2,35	6008	2,32	1889/90	19132	12837	17692	11552
90	380966	271465	71,31	9956	2,61	7293	2,69	1890/91	21644	14177	15844	8937
91	402610	285642	70,95	15756	3,91	12533	4,39	1891/92	18638	14316	13799	9039
92	412240	298958	70,97	20587	4,88	16810	5,62	1892/93	16408	13159	10733	8464
93	437648	312117	71,32	26262	6,00	21505	6,89	1893/94	12225	9947	11203	9529
94	449873	322064	71,61	27284	6,06	21923	6,81	1894/95	11580	10014	7265	6558
95	461453	332078	71,97	31599	6,85	25379	7,64	Anfg.-Ende 95	4996		10508	
Ende 1895	466449	**)		26087	5,59			1896	16925		18103	
96	483374			24909	5,15			1897	7499		9685	
97	490873			22723	4,63			1898	12367		21595	
98	503240			13495	2,68			1899	9337		15773	
				(12253*)	(2,43)				180546		180383	
99	512577			7059*)	1,38							

Aus dieser Tabelle geht hervor, daß die Vermehrung der Wohnungen fast genau der vermehrten Inbenutzungnahme (189546 : 180383) von Wohnungen entspricht, mithin von einem Wohnungsmangel in Berlin absolut nicht die Rede sein kann, da ungeachtet der vollständigen Deckung des Bedarfs Ende 1899 noch immer ein Ueberschuß von 7059 Wohnungen verblieb; und zwar hat sich dieser Ueberschuß ergeben trotz der bedeutend geringeren Bauthätigkeit der letzten 5 Jahre, dem umgedreht eine wesentlich steigende Vermehrung der Bevölkerung gegenübersteht. Wenn also auch einer Inbenutzungsnahme von 75664 Wohnungen in den letzten 5 Jahren nur eine Wohnungsvermehrung um 51124 Stück entsprochen hat, so hat dies trotzdem an und für sich nichts Bedenkliches auf sich, sondern es beweist nur, daß einer Periode vermehrter Bauthätigkeit eine solche verminderter Bauthätigkeit gefolgt ist, durch die die Ueberproduktion jener wieder wett gemacht wird. Ein Mangel könnte nur dann erst entstehen, wenn nunmehr die private Bauthätigkeit in ihrer Lethargie verharrte und nicht wieder eine Periode vermehrter Häuserherstellung folgte. Dies abzuwenden, wird daher die Aufgabe der städtischen Verwaltung sein müssen, indem sie alles thut, was die private Bauthätigkeit zu beleben im Stande ist, nicht aber, indem sie — wie die neuerlich

*) Nach Ermittelungen des statistischen Amtes.

**) Mit der Aufhebung der Miethsteuer beginnen die bezügl. Miethwerth-Nachweise zu fehlen.

gefaßten Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung lauten — sich mit Baugenossenschaften in Verbindung setzt, welche der privaten Bauthätigkeit Konkurrenz machen und sie somit noch mehr hemmen und einschränken. Die private Bauthätigkeit kann und darf, wenn sie gesund sein und nicht der wildesten Spekulation verfallen soll, dem Bedarf nicht vorauseilen, sondern sie muß ihm folgen, und das thut sie thatsächlich auch. Nach einer mir vorliegenden Tabelle, die bis auf das Jahr 1869 zurückgreift, folgte einer bis dahingegangenen Periode geringer Bevölkerungszunahme in Berlin eine bis 1875 reichende Periode ebenfalls geringer Wohnungsvermehrung. Von 1870 bis 1876 wuchs Berlin's Einwohnerschaft sehr rasch an und dem entsprach eine von 1875 bis 1881 dauernde Periode sehr starker Bauthätigkeit. Darauf bleibt die Bevölkerungszunahme ziemlich gleichmäßig bis 1884, worauf auch die Bauthätigkeit bis 1889 eine verminderte war. Dem bedeutenden Bevölkerungsaufschwunge von 1885 bis 1890 folgte eine Periode sehr starker Bauthätigkeit bis 1898 (die 1895 mit 31599 Wohnungen ihren Höhepunkt erreichte); von 1891 bis 1895 war die Bevölkerungszunahme wieder eine geringere und dem entspricht seit 1899 die verminderte Bauthätigkeit.*) Bevölkerungs- und Wohnungsvermehrung reguliren sich also gegenseitig in völlig gesetzmäßiger Weise und es liegt gar kein Grund vor, zu befürchten, daß dies künftig anders sein werde, wenn sonst man die private Bauthätigkeit nicht knebelt und bekämpft.

In Lübeck waren nach Mittheilungen des statistischen Amtes

Zeit	Wohnungen vorhanden im Ganzen	davon leerstehend				mithin Zunahme		
		überhaupt	bis zu 2 heizb. Zimmern	bis zu 300 Mk. Jahresmiethe	über 12 Monate	Zeit	an Wohnungen überhaupt	an benutzten Wohnungen
Ende 1890	15168	381	254	255	34	1890/1891	603	
1891	15771	?	?	?	?	1891/1892	518	1422
1892	16289	?	?	?	?	1892/1893	575	
1893	16864	655	471	465	19	1893/1894	289	206
1894	17153	738	542	550	33	1894/1895	194	203
1895	17347	729	536	550	88	1895/1896	221	464
1896	17568	486	322	321	40	1896/1897	274	456
1897	17842	304	197	194	23	1897/1898	400	427
1898	18242	277	160	161	16	1898/1899	682	679
1899	18924	280	173	162	22	1899/1900	793	668
1900	19717	405	?	?	?		4549	4525

Auch aus dieser Tabelle ist zu erkennen, daß die Wohnungsvermehrung ganz gleichen Schritt gehalten hat mit der Inbenutzungnahme von Wohnungen; der kleine Ueberschuß von 24 Wohnungen zu dem Bestande von 1890 hinzugerechnet ergiebt genau den Bestand der leeren Wohnungen von 1900 (405) und beweist, daß auch hier trotz der verminderten Bauthätigkeit von 1895—99 und der demgegenüber steigenden Bevölkerungszunahme (1089 erstellte Wohnungen gegen 1550 in Benutzung genommene) doch der Ausgleich stattgefunden hat und nach Deckung des vollständigen Bedarfs noch immer ein Ueberschuß verbleibt, der nicht geringer, sondern größer ist, als der von 1890.

*) Vergl. hiermit auch die am Schlusse angefügte Tafel des statistischen Amtes in Berlin.

In Erfurt bestanden nach dem Verwaltungsberichte des Magistrats für 1898/99

Zeit	Wohnungen				mithin Zunahme		
	überhaupt	davon bewohnt	leer	= %	Zeit	an Wohnungen überhaupt	an benutzten Wohnungen
1/4 1890	15245	14881	364	2,39	1890/1891	856	861
1891	16101	15742	359	2,33	1891/1892	256	— 282
1892	16357	15460	897	5,48	1892/1893	505	441
1893	16862	15901	961	5,09	1893/1894	263	443
1894	17125	16344	781	4,56	1894/1895	100	491
1895	17225	16835	390	2,26	1895/1896	135	234
1896	17360	17069	291	1,68	1896/1897	124	282
1897	17484	17351	133	0,76	1897/1898	148	189
1898	17632	17540	92	0,52	1898/1899	283	269
1899	17915	17809	106	0,60	1899/1900	764	722
1900	18679	18531	148	0,79		3434	3650

Hier ist die Wohnungsvermehrung hinter der Wohnungsbesetzung zwar um 216 Stück zurückgeblieben; immerhin verbleibt Ende 1900 noch ein reiner Ueberschuß von 148 Wohnungen nach Deckung des vollständigen Bedarfs. Es zeigt aber auch diese Tabelle, wie sich Angebot und Nachfrage im Laufe der Zeit immer wieder ausgleichen und die Bauthätigkeit dem vermehrten Bedarf alsbald folgt. Da die Bevölkerung Erfurt's von 69 087 Personen im Jahre 1890 auf 84 166 Personen im Jahre 1900, also um 15 079 Individuen gewachsen, gleichzeitig aber die Zahl der Wohnungen von 15 245 in 1890 auf 18 679 in 1900, also um 3434 Stück gestiegen ist, so kann nach dem Maaßstabe, daß 5 Personen eine normale Familie ausmachen und sonach eine Wohnung zu beanspruchen haben, nicht gesagt werden, daß die Bauthätigkeit ihre Pflicht nicht gethan habe; denn hiernach würden nur 3015 Wohnungen benöthigt worden sein, während in Wirklichkeit 3434 geliefert worden sind.*)

In Leipzig standen nach den städtischen Verwaltungsberichten leer:

1890	5246	Wohnungen	= 7,05%
1891	5011	"	= 6,23%
1892	5183	"	= 6,32%
1893	4511	"	= 5,40%
1894	3860	"	= 4,52%
1895	2797	"	= 3,29%
1896	1288	"	= 1,51%
1897	730	"	= 0,82%
1898	945	"	= 1,03%
1899	1070	"	= 1,17%
1900	1742	"	= 1,72%
			39,06 oder durchschnittlich 3,55%.

*) Die Berechnung im Erfurter Verwaltungsberichte ist eine total irrige. Dort wird gesagt: 1892 wohnten 71 506 Menschen in 15 460 Wohnungen, das sind durchschnittlich 4,62. Die Bevölkerung sei von 1892—1899 um 10 768, das sind durchschnittlich 1580 Seelen, gewachsen. Dem Bevölkerungszuwachs von jährlich 1580 Seelen entspreche mithin ein Wohnungsbedürfniß von $\frac{1580}{4,62} = 342$, hinter dem die Zahl der im April verfügbar gewesenen Wohnungen mit 148 erheblich zurückbleibe. Man kann doch nicht den durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs in Verhältniß setzen zu den leeren Wohnungen eines Monats, sondern muß dem durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs die durchschnittliche Wohnungszunahme gegenüberstellen; also hier der Zahl 1580 die Zahl 222,6 als Durchschnitt der Wohnungszunahme in diesem Jahre, was allerdings ein Zurückbleiben hinter dem Bedarf von 316 Wohnungen jährlich konstatiren würde. Warum aber greift man gerade die ungünstigsten 7 Jahre heraus, wo die Statistik für alle 11 Jahre vorhanden ist und ein ganz anderes Bild giebt?

Der kolossalen Ueberproduktion der Jahre 1890/92 folgte naturgemäß ein Zurückgehen der Wohnungsherstellung, welches im Jahre 1897 seinen größten Tiefstand erreicht hat und seitdem wieder einer allmählich steigenden Mehrproduktion gewichen ist. Von 1890/95 wuchs die Bevölkerung um 11,99%, die Zahl der Wohnungen um 15,4%.

In München betrug:

Jahr	die Bevölkerung		die Zahl der Haushaltungen		die Zahl der vorhandenen Wohnungen	
	überhaupt	der Zuwachs %	überhaupt	der Zuwachs %	überhaupt	der Zuwachs %
1885	261981		61044		61045	
1890	349024	33,2	79220	29,7	82818	35,6
1895	407307	16,7	93814	19,3	96179	16,1
1900	499932	18,53	112852	16,87	118738	19,0

Auch hier sehen wir ein vollständiges Schritthalten der Wohnungsproduktion mit der Bevölkerungsvermehrung und sogar mit der Vermehrung der Haushaltungen, denn der geringe Abfall im Jahre 1895 (0,6% gegen die Bevölkerung und 3,2% gegen die Haushaltungen) hatte nicht nur im vorangehenden Zähltermine ein beträchtliches Mehr (2,4 und 5,9%) gegenüberstehen, sondern wurde auch sofort in der folgenden Periode 1895/1900 wieder behoben. Bei der 1900er Zählung standen 5886 Wohnungen, rund 5% aller vorhandenen, leer.

In Hamburg gab es nach den offiziellen statistischen Berichten:

Zeit	Bewohner			Wohnungen			
	überhaupt	Zunahme	= %	überhaupt	Zunahme	leerstehend	= %
1888	519266	23993	4,84	127460	4940	3590	2,82
1889	544035	24769	4,77	135250	7790	4657	3,44
1890	568666	24631	4,53	144300	9050	6694	4,64
1891	583964	15298	2,69	151207	6907	8858	5,86
1892	581314	— 2650	— 0,45	158223	7016	13255	8,38
1893	593838	12524	2,15	163633	5410	14749	9,01
1894	603719	9881	1,66	168246	4613	15137	9,00
1895	619217	15498	2,57	171472	3226	13686	7,98
1896	635085	15868	2,56	173785	2313	11075	6,37
1897	653960	18875	2,97	175990	2205	7978	4,53
1898	667936	13976	2,14	178416	2426	6261	3,51
1899	683574	15638	2,34	181770	3354	5391	2,97

Während hier in den ersten 2 Jahren die Bevölkerungszunahme die Wohnungszunahme überwog, ist von 1890 ab eine bedeutende Ueberproduktion an Wohnungen eingetreten, die 1893 ihren Höhepunkt erreichte und noch heute — trotz beträchtlicher Verringerung — den Bevölkerungszugang übertrifft.

In Mainz endlich standen leer:

	Ende Juni überhaupt	Ende Januar überhaupt	Ende Januar 1 u. 2 Zimmer-Wohnungen	waren Ende Januar überh. vermiethbar, im Ganzen	aber z. Thl. besetzt 1 u. 2 Zimmer-Wohnungen
1891	181	—	—	—	—
1892	400	272	153	688	363
1893	420	293	160	793	400
1894	422	277	142	856	436
1895	525	307	169	939	517
1896	506	300	148	921	452
1897	367	259	115	794	393
1898	260	173	79	677	343
1899	199	130	60	684	362
1900	?	98	48	700	309

In dieser Tabelle kommt nicht nur die Periodizität des Wohnungsmarktes — auch der Jahreszeit nach — zur Anschauung, sondern zugleich die Zunahme des Wohnungswechsels mit der Zunahme der leerstehenden Wohnungen.*) Da nicht angenommen werden kann, daß bei einer großen Zahl leerstehender Wohnungen die Hauswirthe besonders geneigt sein werden, ihren Miethern zu kündigen, so wird man die Zunahme der Wohnungswechsel in diesem Falle auf Kündigungen seitens der Miether zurückzuführen haben. Daraus erhellt, daß ein großer Vorrath leerstehender Wohnungen einen Anreiz zu — oft recht frivolen — Kündigungen der Miether bildet,**) und da das „Ausziehen" immer für beide Theile mit wirthschaftlichen Nachtheilen verbunden ist, so wird man im Interesse sowohl der Miether als der Vermiether ein allzugroßes Angebot leerstehender Wohnungen gar nicht wünschen dürfen, ganz abgesehen davon, daß das Leerstehen von Wohnungen an sich ein Brachliegen volkswirthschaftlicher Werthe bedeutet, welches schon aus rein ökonomischen Gründen thunlichst zu beschränken ist.

---

*) Eine ganz ähnliche Statistik liegt aus Chemnitz vor, wo als leer im Bureau des Hausbesitzervereins gemeldet waren:

	am 31. März überhaupt	b. 200 Mk.	am 30. September überhaupt	b. 200 Mk.		während als überhaupt vermiethbar gemeldet wurden				
1893	104	32	131	30	Wohng.	1./10.	1892	bis 30./9.	1893	646 Wohng.
1894	102	45	83	28	„	„	1893	„ „	1894	795 „
1895	98	27	82	25	„	„	1894	„ „	1895	798 „
1896	74	20	77	21	„	„	1895	„ „	1896	709 „
1897	105	24	43	4	„	„	1896	„ „	1897	1176 „
1898	74	6	102	11	„	„	1897	„ „	1898	1337 „
1899	109	7	120	12	„	„	1998	„ „	1899	1830 „
1900	120	12	114	21	„	„	1899	„ „	1900	2255 „

**) Das Organ des Dresdner Allgem. Miethbewohner-Vereins schreibt in seiner Nr. 4 vom April 1901 wörtlich Folgendes: Für die Miether mittlerer und großer Wohnungen und für solche Miether überhaupt, welche die Hauswirthe nicht gern gehen lassen, dürfte jetzt die Zeit gekommen sein, unter Hinweis auf das vom Allgem. Hausbesitzerverein stets behauptete Nichtbestehen von Wohnungsnoth und das „massenhafte Leerstehen von Wohnungen", eine Miethzinsherabsetzung zu verlangen. Jetzt dürfte auch die geeignete Zeit sein, die ungerechten Miethverträge des Allgemeinen Hausbesitzervereins noch entschiedener wie sonst zurückzuweisen. Es gilt jetzt die Bescheidenheit, die die Miether sich angewöhnen mußten, abzulegen. Wer eine neue Wohnung sucht, möge sich mit dem Abschluß nicht übereilen. Handeln ist nicht schön; aber der Mehrzahl unserer jetzigen Hauswirthe gegenüber ist Handeln unbedingt nothwendig. Jedenfalls empfehlen wir dringend, jeden Versuch einer Miethssteigerung prinzipiell mit Ausziehen zu beantworten. Die Hausbesitzer und Grundstücksspekulanten haben keine Rücksicht auf die Miether genommen, als sie trotz des sinkenden Hypothekenzinsfußes die Miethen unausgesetzt steigerten. Die Miether haben jetzt wahrlich keine Veranlassung, ihrerseits Rücksicht zu üben.

Auch in kleineren Orten zeigt die Statistik, wie die private Bauthätigkeit dem Anwachsen der Bevölkerung stetig zu folgen bemüht ist. In Lehrte wohnten

1885	3180	Einwohner	in	309	Wohngebäuden,	d. i. durchschnittlich	10,29
1890	3799	„	„	367	„	„ „	10,35
1895	4599	„	„	410	„	„ „	11,21
1900	6554	„	„	567	„	„ „	11,56

so daß also nicht mal eine erheblich höhere Behausungsziffer zu konstatiren ist, obwohl die neueren Häuser meist 3-stöckig (gegen früher 2-stöckig) aufgeführt worden sind; sonach hat sogar eine Abnahme der Wohndichtigkeit stattgefunden. Trotzdem besteht aber auch in Lehrte eine Baugenossenschaft.

Ich muß mich auf das Anführen dieser Beispiele beschränken, obgleich ich aus den mir vorliegenden Statistiken von Altona, Frankfurt a. M., Hannover, Halle, Breslau, Dresden, Königsberg u. s. w. ganz dieselben Erscheinungen nachweisen könnte. Aus einer Zusammenstellung für die Jahre 1890/95 (für 1900 liegen noch nicht alle Zählergebnisse vor) geht hervor, daß während dieser Periode

in	Die Zunahme der Wohnungen betrug	wovon mehr besetzt wurden	mithin die Mehrproduktion bestand in
Altona	2172	1354	818 Wohng.
Berlin	54065	41724	12341 „
Frankfurt a. M.	15566	11818	3748 „
Hamburg	25205	18198	7107 „
Hannover	12140	10334	1806 „
Magdeburg	4786	3818	968 „

Wenn ich auch nicht behaupten will, daß in allen Städten des Reiches die Resultate der Bauthätigkeit die gleichen waren, so steht doch fest, daß dies in der übergroßen Mehrzahl derselben der Fall war; und es steht weiter fest, daß auch dort, wo das Verhältniß ein umgedrehtes war, die folgende Periode den Ausgleich gebracht oder wenigstens angebahnt hat. Man darf die Wohnungsverhältnisse einer Stadt nicht nach einigen zufällig oder absichtlich herausgegriffenen Zahlen beurtheilen, sondern man muß hierfür einen längeren Zeitraum von mindestens 10, 15 Jahren in Betracht ziehen, weil — wie bemerkt — der Wohnungsbau der Bevölkerungsbewegung ziemlich genau folgt und deshalb selbst eine momentane Wohnungsverringerung oder eine zeitweise Schlaffheit der Bauthätigkeit noch keineswegs als Indizium eines beginnenden Wohnungsmangels aufgefaßt werden darf.

Jedesfalls geht aber auch aus diesem statistischen Zahlenwerk hervor, daß die private Bauthätigkeit mit der Bewältigung der Wohnungsbeschaffung sehr gut allein auszukommen vermag und daß deshalb auch nach dieser Richtung hin keinerlei Bedürfniß für die Gründung von Baugenossenschaften vorlag, um ihr durch dieselben Sukkurs zu verschaffen.

3. Die Aufgaben der Baugenossenschaften.

Nach den im vorigen Abschnitt mitgetheilten statutarischen Zwecken der Baugenossenschaften gehen deren Aufgaben im Allgemeinen dahin, gute und billige Wohnungen zu schaffen, welche den Wohnungsnehmern thunlichst die Vortheile der Unkündbarkeit und Unsteigerbarkeit bieten sollen;*) und zwar sollen hauptsächlich Arbeiter und „kleine Leute“ in den Genuß solcher Wohnungen gesetzt werden. Hiernach wohnt den Aufgaben der Baugenossenschaften eine dreifache Tendenz inne:

*) Vergl. Schriften der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen Nr. 5, S. 37.

1. Wohnungen von einer Beschaffenheit herzustellen, die von anderer Seite nicht erreicht wird,

2. diese Wohnungen an die Wohnungsnehmer zu so günstigen Bedingungen zu überlassen, wie sie sonst nicht üblich sind, und

3. die Wohnungen einer Anzahl Mitglieder ganz bestimmter Bevölkerungsklassen vorzubehalten.

Spricht sich in den beiden ersten Tendenzen die Konkurrenzabsicht der Baugenossenschaften auf's Deutlichste aus, so charakterisirt sie die dritte als der Protektionswirthschaft dienende Institute.

Was den ersten Punkt anlangt, so habe ich bereits im vorigen Abschnitt nachgewiesen, daß die Baugenossenschaften nicht bessere Wohnungen als die Privatunternehmer erstellen können, weil die Baupolizeigesetze auch den letzteren nicht gestatten, unter ein gewisses, in gesundheitlicher und sittlicher Beziehung nothwendiges Maaß hinabzugehen, wogegen umgedreht den Baugenossenschaften vielfach Erleichterungen bezügl. der Bauvorschriften gewährt werden, sodaß eher ihre Wohnungen als weniger solid und daher minderwerthig anzusehen sind, als die Wohnungen in Privathäusern. Es erübrigt sich deshalb, hierauf näher einzugehen, zumal ich im vorletzten Kapitel nochmals hierauf zurückkomme.

Zum 2. Punkt habe ich bereits (S. 96) darauf hingewiesen, daß nach dem Taschenbuch für Baugenossenschaften (S. 62) die letzteren den Bauunternehmern Konkurrenz machen sollen, und in Schäffle und Lechler, (Neue Beiträge S. 23) wird die Frage aufgeworfen, weshalb eine Wohnungsgenossenschaft von der Konkurrenz gegen die Eigenthümer privater Miethhäuser ausgeschlossen sein solle. Allerdings verwahren sich die Baugenossenschaftsfreunde immer dagegen, daß die Baugenossenschaften der Privatthätigkeit Konkurrenz machten oder zu machen bestimmt seien. So schreibt z. B. Singer*)

„Auch bei der zunächst geplanten, in gemeinnütziger Weise erfolgenden Beschaffung kleiner Wohnungen sollen die Grundlagen einer wirthschaftlichen Unternehmung nicht verlassen und nicht Wohlthätigkeits-**) sondern Wohlfahrts-Einrichtungen geschaffen werden, **die die Privatbauthätigkeit nicht beeinträchtigen**, sondern ihr ein Vorbild für die Regelung der Miethsverhältnisse bieten.

Auch Kampffmeyer behauptet:***)

„Die Baugenossenschaften und Bauvereine rufen keine Stockung in der Bauthätigkeit hervor und verschlechtern durch die verlangsamte Produktion an kleinen Wohnungen etwa die Wohnungsverhältnisse der unteren Klassen; nein, sie wirken reformirend auf die Verhältnisse ein."

Zum Beweise dessen bezieht er sich auf eine Mittheilung des Sekretairs des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Herrn Gretschel, welcher festgestellt haben will, daß in Köln, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Barmen, Rheydt, Aachen, Enskirchen, Linn, Laar, Benrath, Lennep, Geldern, Mülheim-Ruhr, Mühlheim a. Rh., Neuß und Viersen „irgendwelche Behinderung oder Erschwerung der privaten Bauthätigkeit thatsächlich nicht zu beobachten sei." Worauf Herr Gretschel diese „Feststellung" stützt, ist allerdings nicht ersichtlich gemacht; sie wird m. E. überhaupt nicht zu beweisen sein, da — wie nicht geleugnet werden kann —

*) A. a. O., S. 78; vergl. auch Berthold, a. a. O., S. 127.

**) Ebenso Albrecht„ Das Arbeiterwohnhaus", S. 10; Rupprecht, a. a. O., S. 11; Wolff, a. a. O., S. 23; vergl. dagegen Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 12: „Gerade auf diesem Gebiet (der gemeinnützigen Baugenossenschaften) findet der Privatwohlthätigkeitssinn einen sehr fruchtbaren Boden"; sowie „Ein Reichswohnungsgesetz": S. 18: „Die wohlthätige Welt darf als Freund der Wohnungsreform angesehen werden".

***) A. a. O., S. 31.

die Bauthätigkeit ganz allgemein zurückgegangen ist und es nicht wohl möglich sein dürfte, die Einflüsse im Einzelnen festzustellen, die dies bewirkt haben, hiernach es aber ausgeschlossen erscheinen muß, daß eine Feststellung der Gründe dieser Erscheinung die Thatsache zu Tage fördern könnte, daß die Konkurrenz der Baugenossenschaften „nicht" mitwirksam gewesen sei. Das Zurückgehen der Bauthätigkeit ist eben auf verschiedene Ursachen zurückzuführen, deren Einfluß sich gegenseitig gar nicht abgrenzen, am allerwenigsten örtlich feststellen läßt.

Wohl aber geben die Baugenossenschaftsfreunde als Grund der Wohnungsnoth mit Recht an, daß „die Neigung der Bauunternehmer zur Herstellung kleiner Wohnungen immer geringer werde" (s. S. 81). Daß aber diese Abneigung des Unternehmerthums gegen den Bau von Kleinwohnungen nicht beseitigt oder verringert wird, wenn Baugenossenschaften gerade solche Wohnungen bauen und sie auch noch besser und billiger herzustellen behaupten, das ist bereits Seite 96 erörtert worden. Hier muß die subventionirte Konkurrenz naturgemäß die freie Konkurrenz lahm legen.

Herr Landesrath Brandts hat auf der „Versammlung der gemeinnützigen Bauvereine in der Rheinprovinz" am 17. und 18. Oktober 1900 in Köln ausführlich über diese „Konkurrenzfrage" gesprochen*) und sich dabei in der Weise aus der Affaire zu ziehen gesucht, daß er eine Anzahl angeblicher Widersprüche in der Petition des Rheinisch-Westfälischen Verbandes der städt. H.- u. Gr.-V. aufzudecken sich bemühte, die die Haltlosigkeit jener „Konkurrenzfurcht" beweisen sollten. Ohne mich an dieser Stelle in eine Polemik über die dort geäußerten Ansichten einzulassen, muß ich doch sagen, daß 1. mit einer Anzahl aus dem Zusammenhange gerissenen Sätzen sehr leicht das Gegentheil von dem zu beweisen ist, was die Sätze aussprechen sollen, und 2. keine einzige Thatsache angeführt worden ist, welche die Ausführungen der Petition zu widerlegen vermöchte. Wenn Herr Brandts beispielsweise aus dem Umstande, daß die 1500 Wohnungen, welche mit den 6 Millionen Mk. der Rheinischen Versicherungsanstalt gebaut worden sind, gegenüber den für einen Bevölkerungszuwachs der Rheinprovinz von 80000 Köpfen nöthigen 16000 Wohnungen nicht in Betracht kommen, schließt, daß durch die Thätigkeit der Baugenossenschaften die allgemeine Bauthätigkeit vom Arbeiterwohnungsbau nicht abgedrängt werde, so ist das ein doppelter Irrthum; denn 1. gehen jene 1500 Wohnungen, d. h. fast 10 % des Bedarfs, dem privaten Wohnungsbau thatsächlich doch verloren, werden ihm also wohl „abgedrängt" und 2. stehen wir doch heute erst im Anfange der baugenossenschaftlichen Entwickelung, die — wie ihre Zunahme und lokale Ausbreitung beweisen — bis jetzt in einer Progression vor sich gegangen ist, welche ernste Befürchtungen hervorzurufen wohl geeignet erscheint. Wenn blos die bisherige Bauthätigkeit der Baugenossenschaften in Betracht käme, so würde allerdings eine „Konkurrenzfurcht" der Hausbesitzer deplazirt erscheinen müssen. Es handelt sich aber nicht um die seitherigen Leistungen, resp. die jetzige Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaften, sondern darum, was aus dieser Konkurrenz, wenn auf dem bisherigen Wege fortgefahren wird, entstehen kann, wird und muß, falls nicht rechtzeitig einem Weiterfressen des Uebels Einhalt gethan wird. Das Vorgehen der Hausbesitzer richtet sich nicht gegen das von den Baugenossenschaften „Geschaffene", sondern gegen deren Aufgaben, die, wie wir sahen, von einem Streben nach wirthschaftlicher und politischer Macht, vorgeschrieben werden und somit für den städtischen Haus- und Grundbesitz eine **Gefahr** bedeuten. Denn darüber herrscht doch kein Zweifel: würde es jemals gelingen, die Wirthschaftsprinzipien der Baugenossenschaften zur Grundlage unserer Nationalwirthschaft, zur Richtschnur unserer Staatsverwaltung zu machen, so wäre in diesem sozialen Staate, in dieser genossenschaftlichen Volkswirthschaft kein Raum für den privaten Haus- und Grundbesitz — er müßte unbedingt verschwinden. Wenn deshalb Landesrath Brandts bei gedachter Gelegenheit sagte: „Die gewerbsmäßige Bauthätigkeit ist unentbehrlich,

*) Siehe den Bericht über die Versammlung, SS. 12 ff.

ist absolut nothwendig", so ist das — vom baugenossenschaftlichen Standpunkte aus — eine leere Redensart. Ich zweifle jedoch keinen Augenblick, daß Herr Brandts von der thatsächlichen Richtigkeit seines eben zitirten Ausspruches ebenso überzeugt ist, wie ich selbst. Ist man das aber, dann muß man auch — dieser Ueberzeugung entsprechend — eine Konkurrenz verurtheilen, deren ausgesprochenes Ziel die Erlangung einer Machtstellung ist, unter der ein privater Hausbesitz nicht denkbar wird. Herr Brandts exemplifizirt auf Belgien, wo ein „Hausbesitzerstand mit Sonderinteressen" sich kaum bilden könne und verlangt, auch bei uns „das kleine Eigenthumshaus anzustreben, wodurch alle die Gegensätze zwischen gewerbsmäßigen Hausbesitzern und Miethern gar nicht aufkommen könnten." Was Herr Brandts hier fordert, ist aber ganz etwas Anderes, als was die Baugenossenschaften erstreben. Die Baugenossenschaften wollen **nicht** freie Besitzer von kleinen Häusern creiren, sondern sie wollen ein sich immer mehr erweiterndes **genossenschaftliches Eigenthum** schaffen, d. h. ein Eigenthum, welches jener juristischen Persönlichkeit gehört, als welche die Gesammtheit der Genossen staatlich anerkannt ist, an dem aber der einzelne Genosse keinerlei Antheil hat. Die eine Kategorie der Baugenossenschaften, die „auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigenthums" stehenden, spricht das auch offen, wenn schon ungenau (denn ihr Ziel ist nicht ein „gemeinschaftliches" Eigenthum der einzelnen Genossen, sondern eben ein „genossenschaftliches" Eigenthum der die Gesammtheit repräsentirenden juristischen Person) aus; diese Genossenschaften wollen nicht Häuser bauen, die den einzelnen Genossen als unumschränktes Eigenthum überlassen werden, sondern Häuser, die im Besitze der Gesammtheit verbleiben und an denen der einzelne Genosse nur ein beschränktes Nutzungsrecht erlangen kann. Aber auch die Kategorie der „auf Selbsthilfe" gegründeten Genossenschaften baut nicht Häuser, die sie in's Eigenthum der Genossen überführt. Bei den Genossenschaften, die Häuser zum Vermiethen bauen, ist dies selbstverständlich, denn diese Häuser müssen eben für alle Zeiten im Besitze der Genossenschaft bleiben, wenn der genossenschaftliche Zweck erreicht werden soll. Indes auch diejenigen Genossenschaften, welche Häuser zum Verkauf an die Genossen bauen, schaffen damit keine freien, unabhängigen Hausbesitzer in dem Sinne, wie wir heute den städtischen Haus- und Grundbesitz verstehen, sondern einen mit Beschränkungen und Bedingungen umgebenen Hausbesitz, der die Natur eines „Lehens" annimmt.*) Die Besitzer dieser „Lehen" dürfen ihre Häuser weder beliebig verändern, noch verkaufen, beziehentlich müssen sie sich die Eintragung eines Rückkaufsrechtes und eventuell eines Vorkaufsrechtes gefallen lassen; sie dürfen, wenn ihnen überhaupt das Abvermiethen von Theilen ihrer Häuser gestattet ist, nicht an Jedermann vermiethen, sondern nur an Genossen oder an solche, die der Genossenschaftsverwaltung genehm sind;**) endlich dürfen sie auch an ihren Häusern, wenn ihnen der Verkauf gestattet wird, keinen Gewinn machen,***) sondern müssen solchen der Genossenschaft zukommen lassen. Damit sind aber alle Kriterien eines bloßen Lehens gegeben, und **Lehnsherr dieser Lehenbesitzer ist die Baugenossenschaft.**†)

Zum Beweise dafür mögen folgende Stellen aus den „Allgemeinen Bedingungen für den Erwerb der Häuser der Berliner Baugenossenschaft" dienen,

---

*) Vergl. Kampffmeyer, a. a. O., S. 15: „Die Baugenossenschaft will für einen bestimmten (und sogar unbestimmten D. V.) Zeitraum kein freies Privateigenthum schaffen." Um so toller muß die Spekulation werden, wenn die Eigenthumsbeschränkung einmal fällt.

**) Vergl. auch Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 279, wonach der Erwerber sogar für Beschädigungen durch Dritte haftbar zu machen ist.

***) Im Taschenbuch für Baugenossenschaften wird sogar empfohlen, die Verkaufsgenehmigung davon abhängig zu machen, daß der verkaufende Genosse der Genossenschaft einen bestimmten Prozentsatz der ganzen Kaufsumme abtritt (also ein Proxenetikum ohne Gegendienst), S. 173 und 282.

†) Vergl. Engels, a. a. O., S. 38.

welche letztere für die meisten Erwerbshäuser herstellenden Baugenossenschaften vorbildlich gewesen sind. Da heißt es u. A.:

§ 5. Bis zum Eigenthumserwerbe gilt der Erwerber rechtlich als Miether; zwischen der Genossenschaft und dem Erwerber wird ein den Erwerbsbedingungen entsprechender Vertrag aufgenommen.

§ 6. Der Erwerber übernimmt die Verpflichtung, Haus und Grundstück in gutem, baulichen Zustande zu erhalten und alle erforderlich werdenden Reparaturen mit aller Beschleunigung auf seine eigenen Kosten zu bewirken.

Er hat Haus und Grundstück schonend zu behandeln und ist der Genossenschaft ersatzpflichtig für jeden Schaden, welcher an denselben durch seine oder der Seinigen oder dritter Personen Schuld oder Vernachlässigung oder durch Zufall entsteht. Der Vorstand ist berechtigt und verpflichtet, die Aufsicht über die Erhaltung der Häuser zu führen und die Erwerber zur Vornahme der erforderlichen Reparaturen anzuhalten. Den Mitgliedern des Vorstandes und den von ihm Beauftragten ist die Vornahme einer Revision jederzeit zu gestatten. In der Regel sollen solche Revisionen alle halbe Jahre an bestimmten, vorher anzusetzenden und den Hausbesitzern mitzutheilenden Tagen stattfinden.

Die Brandversicherung der Gebäude wird der Vorstand bei einer soliden Gesellschaft bewirken, die Kosten der Versicherung werden vom Erwerber getragen und sind von demselben mit der Miethe zu zahlen.

Der Erwerber ist ferner verpflichtet, sein Mobiliar zu angemessenem Werthe bei einer soliden Versicherungs-Gesellschaft zu versichern.

§ 7. Der Erwerber darf weder selbst, noch durch seine Miether Gewerbe betreiben, welche nicht anständig sind oder durch Lärm oder Geräusch besonders belästigen; er darf auch nur anständige oder ordentliche Personen in sein Haus aufnehmen. Der Vorstand ist berechtigt, die Entfernung solcher Personen, welche nachweislich diesen Bedingungen nicht entsprechen, zu verlangen. Der Erwerber ist berechtigt, eine der im Hause befindlichen Wohnungen an einen Anderen zu vermiethen, aber nur an eine Familie und nicht an einzelne Personen, namentlich nicht an Unverheirathete. Er ist verpflichtet, in dem Miethsvertrage über die etwa von ihm abvermiethete Wohnung eine Bedingung aufzunehmen, welche den Miether verhindert, Aftermiether und solche Personen, welche nicht den vorhin erwähnten Bedingungen entsprechen, aufzunehmen. Der Vorstand ist auf Antrag des Erwerbers berechtigt, ihn von diesen Bedingungen im einzelnen Falle zu entbinden. Fühlt sich der Erwerber durch die Entscheidung des Vorstandes verletzt, so kann er sich beim Aufsichtsrath beschweren, gegen dessen Entscheidung die Berufung an die Generalversammlung zulässig ist.

§ 8. Die Genossenschaft ist berechtigt, das Haus zurückzunehmen, wenn der Erwerber mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen, namentlich der Zahlung der Zinsen länger als ein halbes Jahr oder häufiger im Rückstande bleibt, oder das Haus baulich vernachlässigt oder andauernd gegen die im § 7 bestimmten Bedingungen handelt. Der Vorstand hat in solchen Fällen, bevor er zur Zurücknahme schreitet, dem Erwerber davon Kenntniß und Gelegenheit zu geben, seine Verpflichtungen zu erfüllen und sich wegen der Versäumniß zu rechtfertigen.

Erst nachdem die dazu festgesetzte Frist verstrichen ist, hat der Vorstand die Entscheidung abzugeben, gegen welche eine Berufung an den Aufsichtsrath zulässig ist und binnen 14 Tagen bei Strafe des Verlustes erfolgen muß. Die Entscheidung des Aufsichtsrathes ist endgiltig.

In dem Falle der Zurücknahme des Hauses wird durch Sachverständige, von welchen jeder Theil einen wählt, und zu welchen ein von den beiden Gewählten zu bestimmender Obmann hinzutritt, festgestellt, um wie viel der Werth des Hauses verringert ist. Diesen Betrag hat der Erwerber zu erstatten, bezw. sich gegen die geleisteten Abträge und Anzahlungen anrechnen zu lassen.

§ 9. Bauliche Veränderungen darf der Erwerber an dem Hause ohne Genehmigung des Vorstandes nicht vornehmen; ebenso wenig ist er ohne solche Genehmigung berechtigt, auf dem Grundstücke andere Gebäude, als die auf demselben bereits befindlichen, zu errichten. Bei der definitiven Uebertragung des Grundstücks an den Eigenthümer wird der Vorstand diejenigen Baubeschränkungen eintragen lassen, welche nöthig sind, die Rechte des Nachbarn resp. der Baugenossenschaft zu wahren.

§ 12. Von einer beabsichtigten Veräußerung des Grundstückes ist der Genossenschaft Kenntniß zu geben, damit dieselbe ihrerseits zum Erwerbe des Grundstückes rechtzeitig im Stande ist. Ein verabredeter Kaufvertrag ist ihr zur Uebung des Vorverkaufsrechtes vorzulegen.

Die Genossenschaft ist verpflichtet, binnen 14 Tagen ihre Erklärung abzugeben, ob sie in den Kaufvertrag eintreten will oder nicht.

§ 13. Wenn ein Mitglied wegzieht oder stirbt, wird die Genossenschaft auf seinen bezw. seiner Erben Wunsch bereit sein, das Grundstück für einen durch Sachverständige nach Maaßgabe des § 8 vorzunehmende Schätzung festzusetzenden Preis zurückzunehmen.

§ 14. Die Anlegung von Wirthschaften ist ohne Genehmigung des Vorstandes keinem Erwerber oder Eigenthümer eines Hauses gestattet.

Ganz ähnliche Bestimmungen finden sich in den Erwerbsbedingungen der Baugenossenschaften (Spar- und Bauvereine) zu Blumenthal, Breslau, Cannstatt, Eckernförde, Elmshorn, Eppendorf i. S., Gaarden, Gevelsberg, Ohligs, Saarbrücken, Sarstedt, Schleswig, Unna, Volmarstein, der Aktienbaugesellschaft zu Benrath, des e. V. „Eigener Heerd" zu Chemnitz. Dabei sind diese Eigenthumsbeschränkungen durch die resp. Erwerbsverträge meist auf unbestimmte Zeit hinaus festgelegt und grundbuchlich als Reallast eingetragen. So enthalten z. B. die Erwerbsbedingungen des Spar- und Bau-Vereins **Blumenthal** nachstehende Bestimmungen:

IV. Dem Verein stehen folgende, durch Eintragung in das Grundbuch dinglich sicher zu stellende Rechte an der (Bau-)Stelle zu:*)

1. während der ersten 30 Jahre nach Uebernahme der Stelle abseiten des Anwärters:
   a) das Recht des Rückkaufs;*)
   b) das Recht, jede dem Vereinszweck nicht entsprechende Benutzung von Haus und Land — insbesondere die Verwendung des Hauses und neuer auf dem Lande errichteter Gebäude zu anderen als Wohnzwecken — von der ausdrücklichen Genehmigung des Vereinsvorstandes abhängig zu machen;

2. nach Ablauf dieser 30 Jahre: Das Vorkaufsrecht.*)

Der Bauverein zu **Eppendorf** läßt ein Vorkaufsrecht als Verfügungsbeschränkung für die Landesversicherungsanstalt des Königreichs Sachsen grundbuchlich eintragen und bestimmt

§ 7. Das Vorkaufsrecht bleibt für die Landesversicherungsanstalt für den Fall der Weiterveräußerung seitens des Käufers in vollem Umfange bestehen; Käufer gesteht dies ausdrücklich zu.**)

Sollte die Landesversicherungsanstalt jemals auf ihr Vorkaufsrecht verzichten, so geht dasselbe unverkürzt auf den Bauverein über und wird für diesen Fall festgesetzt, daß der Bauverein für das Grundstück den heute vereinbarten Kaufpreis abzüglich 1% Abschreibung auf diesen Kaufpreis für jedes angefangene Jahr, vom Ueberschreibungstage an gerechnet, bezahlt.

Außergewöhnliche Abnützung des Grundstücks ist außerdem im Rückkaufsfalle von dem zu bezahlenden Rückkaufspreise in Abzug zu bringen und sind derartige Abzüge nöthigenfalls durch Sachverständige festzustellen.

Im „Miethvertrage mit Kaufanwartschaft" des Spar- und Bauvereins **Wald** befinden sich folgende Festsetzungen:

§ 12. Ankäufer .. und de..... Rechtsnachfolger sind verpflichtet, zu Gunsten des Verkäufers und im Interesse der Erhaltung des Anwesens als Arbeiterwohnung folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf dasselbe eintragen zu lassen:

Ankäufer d..... ohne Genehmigung des Verkäufers keine Neubauten, Aufbauten und Anbauten, auch keine vorläufigen, vornehmen.

In dem verkauften Hause dürfen nur Familien von Arbeitern oder diesen sozial gleichstehenden Personen und zwar nicht mehr als 2 Familien wohnen. In dem verkauften Hause darf kein Wirthschaftsbetrieb und kein Verkauf geistiger Getränke ohne Genehmigung des Verkäufers stattfinden. Die Genehmigung ist jederzeit widerruflich. Verkäufer hat das Recht,

*) Vergl. auch Taschenbuch f. Baugenossenschaften, S. 168—170; ferner Bericht über die Versammlungen der gemeinnützigen Bauvereine in der Rheinprovinz am 17. und 18. Oktober 1900, S. 9; Liebrecht, der Bau von Arbeiterwohnungen, S. 15/16.

**) Sehr charakteristisch für die „Gemeinnützigkeit" der Baugenossenschaften ist auch das Verlangen Liebrecht's (der Bau von Arbeiterwohnungen, S. 9) nach sofortiger Fälligkeit des Hypothekenkapitals ohne Kündigung, falls ein „Nichtgenosse" das Haus erwirbt. Auch Damaschke sagt (a. a. O., S. 26): „Gemeinnützig ist das Bauen von Häusern zum Erwerb nicht."

das Grundstück zu angemessener Tageszeit besichtigen zu lassen. Bei Verletzung seiner Rechte steht dem Verkäufer, neben der Klage der Unterlassung ein Anspruch auf Schadenersatz und auf Wiederherstellung des früheren Zustandes zu.

§ 13. Der Verkäufer behält sich für die Dauer von zehn Jahren nach Anzahlung des 1. Drittels, für die Dauer von fünf Jahren nach gänzlicher Abzahlung vom Eigenthumserwerb an, gegenüber de.... Verkäufer und de Erben ein Wiederkaufsrecht für den Fall vor, daß Ankäufer oder de Erben das Anwesen veräußern sollten. Als Veräußerung gilt auch die Zwangsversteigerung, nicht dagegen die Uebertragung an einen Miterben bei der Erbauseinandersetzung. Hat jedoch Ankäufer das Eigenthum innerhalb 30 Jahren miethsweise erworben, so ist er unbeschränkter Eigenthümer.

Für das Wiederverkaufsrecht gelten folgende Grundsätze:

1. Es ist geltend zu machen binnen einem Monat, nachdem de Verkäufer..... von der Veräußerung durch eingeschriebenen Brief Kenntniß gegeben ist. Die Geltendmachung erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Veräußerer oder Erwerber.
2. Will Verkäufer von einem Wiederankaufsrecht keinen Gebrauch machen, so ist er trotzdem befugt, seine Zustimmung zur Veräußerung an die Bedingungen zu knüpfen, daß ihm 25% des Mehrkaufpreises gezahlt wird und daß der neue Erwerber sich verpflichtet, ihm gleichfalls das in diesem § vereinbarte Wiederankaufsrecht und dessen Eintragung in's Grundbuch zu bewilligen. Sind solche Bedingungen vom Verkäufer rechtzeitig gestellt, so verbleibt ihm noch eine weitere Frist von 1 Woche zur Geltendmachung des Wiederankaufsrechtes, von dem Zeitpunkte an, wo das Nichtzustandekommen der Einigung unzweideutig feststeht.

   Der Verkäufer wird von seinem Wiederkaufsrecht keinen Gebrauch machen, wenn die Veräußerung an einen der Landes-Versicherung unterliegenden Arbeiter oder an eine diesem sozial gleichstehende Person erfolgt, der Kaufpreis den ursprünglichen Kaufpreis um nicht mehr als 10% übersteigt und de.... Ankäufer dem Bauverein das Wiederankaufsrecht in rechtlich bindender Form einräumt.
3. Das Wiederankaufsrecht findet statt gegen Zahlung des im § 11 festgesetzten Kaufpreises von Mark. Falls jedoch der in dem neuen Vertrage vereinbarte Preis geringer ist, gegen Zahlung dieses Preises.

   Der Wiederankauf erfolgt frei von den Lasten, welche de... Käufer oder de..... Rechtsnachfolger auf das Anwesen gelegt haben sollten. Jedoch verpflichtet sich Verkäufer, de... Käufer.... gegenüber, die von de Käufer und de Erben aufgenommenen Hypotheken und Grundschulden, bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes in Anrechnung auf den Wiederkaufspreis zu übernehmen und bestehen zu lassen, soweit dieselben unter Hinzurechnung der etwa noch bestehenden 1. Hypothek 75% des ursprünglichen Kaufpreises nicht übersteigen.
4. Etwaige Verbesserungen des Grundstücks, insbesondere solche baulichen Veränderungen, die Ankäufer mit Zustimmung de Verkäufer vorgenommen ha , sind nach dem Schätzungswerthe zur Zeit der Ausübung des Wiederankaufsrechtes zu erstatten Verschlechterungen, die nicht auf ordnungsmäßiger Abnutzung beruhen, kommen nach dem Schätzungswerthe vom Kaufpreis in Abzug.
5. Der Mehrwerth des Grundstücks, der auf dem Steigen der Bodenrente beruht, wird nicht berücksichtigt. Die nothwendigen Abschätzungen erfolgen im Streitfall durch 2 Sachverständige, von denen jede Partei einen ernennt.

   Mangels Einigung ernennt das Amtsgericht der belegenen Sache den Obmann. Käufer räumt dem Verkäufer ein Wiederankaufsrecht für den Fall ein, daß ..... mehr als 6 Monate mit den vorgeschriebenen Theilzahlungen in Verzug gerathen. Ziffer 3 und 4 finden auch hier Anwendung.

§ 14. Ankäufer bewilligt..... und beantragt , daß bei Gelegenheit Eintragung als Eigenthümer folgende Eintragungen im Grundbuch auf das Anwesen bewirkt werden:

1. die Eintragung der im § 12 des Kaufvertrages begründeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten des Verkäufers;
2. die Eintragung einer Vermerkung für das im § 13 dem Verkäufer vorbehaltene Wiederankaufsrecht;
3. die hypothekarische Eintragung des in § 11 bezeichneten Restkaufpreises.

Die Eintragung dieser 3 Rechte erfolgt mit dem aus der vorstehenden Reihenfolge sich ergebenden Range.

Hieraus ist zu ersehen, wie einschneidend die den Hausanwärtern auferlegten Eigenthumsbeschränkungen sind, und wie durch die Thätigkeit der Baugenossenschaften nichts weniger erreicht wird, als die Schaffung freier Besitzer kleiner Anwesen. Das hochtönende Motto: „Klein, aber mein“ wird zur Blasphemie, denn der Genosse erhält ein Anwesen zur Benutzung, welches wohl dem ersten Theile des Mottos entspricht, während die Baugenossenschaft es mit den Worten des zweiten Theiles: „aber mein“ für sich in Anspruch nimmt.

Allein mit oben angeführten Bestimmungen sind die Beschränkungen, denen sich der Erwerber eines baugenossenschaftlichen Hauses zu unterwerfen hat, noch keineswegs erschöpft; vielmehr treten noch eine Anzahl weiterer Bedingungen hinzu, von deren Erfüllung schon allein die Berechtigung, ein Haus erwerben zu können, abhängig gemacht wird. So wird — in der Regel statutarisch — gefordert:

1. eine gewisse Karrenzzeit des Anwärters als Genosse, die gewöhnlich auf $^1/_2$—1 Jahr bemessen ist (vergl. die Angaben in Spalte 33 der Tab. 2c unter den NNr. 8, 12, 14, 43, 65, 74, 171, 193, 204, 244);
2. die Erwerbung eines oder mehrerer volleingezahlter Genossenschaftsantheile (vergl. ebendaselbst NNr. 19, 55, 65, 74, 106, 168, 193, 204, 206);

oder 3. die Einzahlung bestimmter Summen, die gewöhnlich zwischen 50 und 300 Mk. variiren (vergl. ebendaselbst NNr. 8, 12, 55 ($^1/_{10}$ des Hauspreises), 106 ($^1/_{10}$ des Grundstückspreises), 167 ($^1/_{10}$ des Grundstückspreises), 171 (6 Mk.), 230, 244 (20 Mk.), 248 (150–300 Mk.) *)

Auch die Eigenthumsübertragung der Grundstücke durch Auflassung wird von der Erfüllung gewisser Bedingungen abhängig gemacht; so namentlich

1. von einer Benutzungsdauer in bestimmter Länge (vergl. Spalte 33 Tab. 2c unter NNr. 14 (2 Jahre), 40 (10 Jahre), 43 (ebenso), 62 (ebenso), 90 (nach Abzahlung der ersten Hypothek), 171 (10 Jahre), 190 (2 Jahre);
2. von der Einzahlung eines bestimmten Theiles des Kaufpreises, gewöhnlich $^1/_3$ (vergl. ebendaselbst NNr. 8, 12, 40, 55, 65, 74, 90 (nach Abzahlung der ersten Hypothek), 94, 106, 153, 162, 167 ($^1/_{10}$), 169, 190, 193, 254, 255).**)

So ist also auch nach dieser Richtung hin der Erwerber eines Genossenschaftshauses wesentlich ungünstiger gestellt, als der freie Hausbesitzer, der beim Erwerb seines Grundstückes an keine dieser lästigen Bedingungen gebunden ist, sondern nach freiem Ermessen bestimmen kann, unter welchen Konditionen er das Haus kaufen will. Das tritt am markantesten hervor bei der Preisfestsetzung. Während diese beim Wechsel von Grundstücken des freien städtischen Haus- und Grundbesitzes reine Vertragssache ist und es ganz im Belieben des Käufers steht, ob er den vom Verkäufer geforderten Preis anlegen will oder nicht, befindet sich der genossenschaftliche Hauserwerber von vornherein in einer Zwangslage: er muß das Haus zu dem Preise kaufen, den ihm die Genossenschaftsverwaltung vorschreibt oder — er bekommt überhaupt kein Haus. Dabei erhält er das Haus nicht etwa zu den effektiven Selbstkosten der Genossenschaft überantwortet, sondern er muß dieser 1. für den Grund und Boden einen oft nicht unbedeutenden Nutzen zahlen und 2. für das Gebäude einen Zuschlag von 2—5 % der Baukosten als Beitrag zu den Verwaltungsunkosten gutheißen.***) Wie bedeutend die Gewinne der Baugenossenschaften, namentlich aus der ersten Art von Aufschlägen zu den Grund- und Bodenpreisen, sind, erhellt aus folgenden Beispielen:

Der Spar- und Bauverein **Blumenthal** kaufte 30,77 ha Land zum Preise von 24 660 Mk., d. i. pro qm rund 8 Pf.; hiervon wurden 22,63 ha als vorläufig nicht verwendbar und mit 12 600 Mk. bewerthet, ausgeschieden, sodaß 8,14 ha zum Buchwerthe von 12 060 Mk. oder 14,8 Pf. pro qm übrig blieben. Durch Kauf und Tausch kamen hinzu 1,94 ha, die 8905 Mk. 40 Pf. (man beachte: Dort 30 ha für 24 660 Mk., hier knapp 2 ha für nahezu 9000 Mk.) kosten, während für Vermessung, Gerichtskosten, Wegebau, Einfriedigung und Pumpen 7943 Mk. 81 Pf. ausgegeben wurden, sodaß also die gesammte verfügbare Bodenfläche an

*) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 165 (wonach die Spareinlagen nicht als Anzahlung auf das Haus zu verrechnen empfohlen wird).

**) Vergl. Lange, a. a. O., S. 47.

***) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 168; Verhandlungen Berliner Architekten, S. 12; Lange, a. a. O., S. 8.

10,08 ha mit 28909 Mk. 1 Pf., d. i. pro qm mit 28,7 Pf. oder rund 29 Pf., zu Buche stand. Von diesen 10,08 ha wurden im ersten Geschäftsjahre (bis Ende 1895) 5,42 ha zum Gesammtpreise von 25400 Mk. verkauft, der Quadratmeter erbrachte also rund 47 Pf., d. i. **einen Gewinn von 18 Pf. pro qm oder reichlich 62 %**. Natürlich machte infolgedessen der Verein gleich im ersten Jahre bei 13444 Mk. Geschäftsguthaben einen Bruttogewinn von 14521 Mk. 95 Pf. (worin allein 9985 Mk. 94 Pf. Gewinn aus verkauften Grundstücken enthalten waren), der nach Abzug der Zinsen, Betriebs- und Verwaltungskosten einen Reingewinn von 9146 Mk. 11 Pf. übrig ließ. Hiervon wurden 4 % Dividende = 851 Mk. 45 Pf. bezahlt, während der Rest von 8294 Mk. 66 Pf. in drei Reservefonds verschwand. Mit anderen Worten heißt das: die 42 Genossen, welche bis Ende 1895 Grundstücke von der Genossenschaft gekauft hatten, haben dafür jeder rund 200 Mk. mehr bezahlt, als sie eigentlich nur zu bezahlen brauchten, und haben dadurch für eine unbestimmte Person, nämlich die Genossenschaft, 8294 Mk. Kapital gespart, statt daß sie es selbst hätten sparen können. Höchst bezeichnend ist aber die Begründung dieser Manipulation, wie sie der spiritus rector dieses Bauvereins, der Kgl. Landrath Berthold, in seinem Buche: „Der Spar- und Bauverein zu Blumenthal" ausspricht. Dort wird gesagt:

> „Im Kreise der Genossen fand der Rath (nämlich die Baulandpreise herabzusetzen) keinen Anklang, vielmehr war man der Meinung, daß es bei dem bisherigen Verfahren ruhig bleiben könnte, denn die geforderten Preise drückten Niemanden und wären immer noch billiger als das, was bei Erwerbung einer gleichen Baustelle aus den Händen eines privaten Besitzers zu zahlen sein würde. Es war, wie ausgesprochen wurde (!), nicht Verdienst des einzelnen Genossen, daß der Verein so günstig das Bauland erworben hatte und so schnell es los wurde. Das war vielmehr ein Glücksfall, dessen Vortheil möglichst dem Vereine als solchem zuzukommen hatte; und vortheilhafter ließ er sich gar nicht ausnützen, als in der Weise, daß mit ihm eine Geldreserve geschaffen wurde, die zugleich allen zukünftigen Genossen zu Gute kam und den alten Genossen für schlechte Zeiten vermehrte Sicherheit gewährte."

Daß ein Aufschlag von 62 % auf die Bodenpreise Leute, welche durchschnittlich nur $^1/_8$ ha Land kauften und dafür in Summa etwa 590 Mk. anzulegen hatten, nicht „drücken" solle, wird Jedem unverständlich sein, der da weiß, wie schwer es kleinen Leuten fällt, selbst nur geringe Summen zu sparen; ob solche Leute 590 Mk. für das Bauland zahlen müssen oder über $^1/_3$ weniger, das ist denn doch ein sehr gewaltiger Unterschied für sie. Es ist vielmehr hier mit dem Gelde kleiner Leute eine Spekulation getrieben worden, wie sie schlimmer kaum bei kapitalistischen Instituten stattfindet, eine Spekulation zu Gunsten der Genossenschaft, von der der einzelne Genosse nicht einen Pfennig Nutzen hat. Das kann auch nicht beschönigt werden durch das Anführen, die Preise seien „immer noch billiger" gewesen, als die von privaten Grundstücken, denn die Spekulation fängt nicht erst beim Preise der Privatgrundstücke an; oder soll sie bis dahin sittlich gerechtfertigt und erst darüber hinaus unmoralisch sein? Eine Spekulation, die 62 % Nutzen abwirft, ist ein Wucher, ist Bodenwucher, gleichviel ob der Gewinn in die Taschen der einzelnen Besitzer fließt oder in die Reservefonds einer Genossenschaft. Ohne das „Verdienst der einzelnen Genossen" würde die Genossenschaft eben nicht bestehen, folglich muß auch aller Gewinn der Genossenschaft, den einzelnen Genossen zu Gute gehen, nicht „dem Vereine als solchem", denn dieser hat an und für sich gar kein Verdienst. Höchstens gebührt das Verdienst den Leitern des Vereins*); dann haben diese einen Gewinnanspruch für ihre Arbeit, denn Arbeit

*) Vergl. Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 15; Schäffle u. Lechler, Neue Beiträge, S. 55/56.

ohne Gewinn ist unproduktiv, ist — volkswirthschaftlich — nicht werth, daß sie geleistet wird. Am allerwenigsten aber liegt ein Anlaß vor, den gegenwärtigen Mitgliedern einer Genossenschaft Mehrleistungen aufzulegen, um dadurch „Geldreserven" anzusammeln, von denen „künftige" Genossen den Vortheil haben. Wozu hat Jemand nöthig, für ihm ganz fremde Leute etwas zu leisten, wofür er keinen Gegenwerth erhält? Eine solche Zumuthung kann Niemandem gestellt, noch viel weniger kann sie als Wirthschaftsprinzip anerkannt werden. Was aber den „glücklichen Zufall" anlangt, so genügt es zu konstatiren, daß die spekulative Ausnützung des Grund und Bodens beim Blumenthaler Spar- und Bauverein Maxime ist, denn auch im Jahre 1899, dem letzten, aus dem mir zur Zeit Berichte vorliegen, sind Grundstücke im Buchwerthe von 5766 Mk. 70 Pf. mit einem Erlöse von 10886 Mk. 30 Pf. verkauft worden, sodaß wiederum **ein Gewinn von 5119 Mk. 60 Pf., d. s. fast 89%, am Grund und Boden** gemacht worden ist. Eine solche **Bewucherung der kleinen Leute** in einem Betriebe, der sich als von sozialpolitischen Gesichtspunkten geleitet hinstellt, bestätigt die schon von Bismarck ausgesprochene Vermuthung, daß der Sozialismus sich als nichts anderes entpuppen werde, denn als die Bestrebungen nach einer Macht zur Unterdrückung und Ausbeutung der Unwissenden.

Ein anderes Beispiel bietet die **Barmer Aktienbaugesellschaft**, deren Häuser sich inkl. Land auf 3040—6000 Mk. stellen und für 4000—8000 Mk. verkauft werden. Da zu jedem Hause etwa 300 qm. Land*) gehören, so entfällt darauf sonach ein Preis von 960—2000 Mk. Der Gesellschaft kommt der qm. noch nicht auf 1 Mk. zu stehen, sie würde also bei einem Durchschnittspreise von 1480 Mk. für die Baustelle 500% verdient haben. Bei einer Gesammtzahl von 355 Häusern, welche die Gesellschaft bis Ende 1899 gebaut hatte, macht das die Kleinigkeit von rund 400000 Mk. aus, die die Aktionäre in den 26 Jahren verdient haben — **auf Kosten des kleinen Mannes.**

Ein drittes Beispiel liefert die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in **Frankfurt a. M.**, die im Jahre 1891 zum Preise von 80 Pf. pro □-Fuß gekauftes Areal nicht bebaute, sondern einfach 8 Jahre lang liegen ließ, bis es 26 Mk. pro qm. werth geworden war und zu diesem Preise von der Stadt gekauft wurde. Der Nutzen, der sich nach Abzug der 8-jährigen Zinsen, Kosten und Steuern für die Gesellschaft daraus ergab, bezifferte sich auf 76133 Mk. 81 Pf., welcher mit 71729 Mk. 71 Pf. — auf „neue Rechnung" vorgetragen wurde. Auf diese Weise läßt man solche Riesengewinne spurlos verschwinden und schreibt trotzdem noch 37500 Mk. in die Reservefonds.

Eine solche spekulative Ausnutzung des genossenschaftlichen Areals ist übrigens keineswegs eine vereinzelte Erscheinung.**) Soweit mir Geschäftsberichte von Baugenossenschaften und Baugesellschaften zu Diensten standen, habe ich solche Spekulationsgewinne für das Jahr 1899 festgestellt bei

---

*) Diese Ziffern sind der Festschrift zum 25jährigen Bestehen der Barmer Baugesellschaft entnommen.

**) Vergl. Wehberg, a. a. O., S. 47 (die Baugenossenschaft „Eigenes Heim"-Berlin ermächtigte den Vorstand, den gesammten Grundbesitz bestmöglichst zu verkaufen, ohne Häuser zu bauen); Aufgaben von Gemeinde und Staat, S. 71 (das Genossenschaftskapital soll an die Stelle des Privatkapitals treten und Baugelände auf Spekulation kaufen); Weber, a. a. O., S. 28; Verhandlungen Berliner Architekten, S. 30; besonders auch Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 136 (Baugenossenschaften entstehen da, wo rege Bauthätigkeit herrscht, unterstützen die Bauspekulation durch Options-Käufe und werden von Spekulanten gesucht, um die Ansiedelung zu befördern) und S. 173 (die Anzahler von 1/3 des Kaufpreises werden leicht Spekulanten oder erwerben von vornherein die Häuser auf Spekulation). Ebendaselbst wird S. 179 von „gewagten, auf großen Gewinn abzielenden Geschäften auf dem Gebiete der Terrainspekulation" gesprochen.

dem Spar- und Bauverein Blumenthal	mit Mk.	5119.60
= = = = Duisburg	= =	2150.—
= Beamtenwohnungsverein Frankfurt a. O.	= =	12184.44
= Bauverein Herne	= =	776.41
= Bau- und Sparverein f. d. Kreis Steinburg, Itzehoe	= =	3916.16
= Allg. Wohnungsbauverein Königsberg	= =	5802.81
der Paderborner gem. Baugesellschaft Paderborn . . .	= =	886 55
dem Schleswiger Arbeiterbauverein Schleswig	= =	1630.77
= Beamtenbauverein „Beamtenheim", Stettin	= =	3576.—
der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Wilhelms-haven	= =	1140.—
= Barmener Baugesellschaft Barmen	= =	18811.68
= Aktienbaugesellschaft f. kleine Wohnungen, Frankfurt a. M.	= =	76133.81
= Gladbacher Aktienbaugesellschaft M.-Gladbach . . .	= =	1784.45
= Rheydter Aktienbaugesellschaft Rheydt	= =	4970.—
bei diesen 14 Gesellschaften zusammen	Mk.	138882.71*)

Aber nicht nur die Spekulationsgewinne auf Grund und Boden müssen die „kleinen Leute" den Baugenossenschaften bezahlen, sondern auch auf die Hausbaukosten werden Zuschläge erhoben, die zwischen 2 und 10 % schwanken. So erhebt z. B. die Berliner Baugenossenschaft Zuschläge von 5 bis 10 % (auch auf den Terrainpreis); ebenso die Brandenburgische Baugenossenschaft in Berlin**) u. s. w. Daß auch hierbei recht respektable Gewinne auf Kosten der „kleinen Leute" gemacht werden, beweisen die Gewinn- und Verlustkonten der Berliner Baugenossenschaft, die z. B. im Jahre 1899 auf „Baukonto" 17 959 Mk. 12 Pf. verdiente; die Gladbacher Aktienbaugesellschaft machte 1899 auf die gleiche Weise 17 351 Mk. 50 Pf. gut u. s. w.***) Dabei müssen die Hauserwerber meist die Berechnungen der Genossenschaften ohne Widerrede als richtig anerkennen. Der Allgemeine Wohnungsbauverein in Königsberg hat z. B. folgende Bestimmung in seinen Hauserwerbsbedingungen stehen: „Käufer verzichtet auf Einsichtnahme der Bücher der Genossenschaft und auf jeden Einwand gegen die Preisfeststellung."

Wenn man nun bedenkt, daß neben allen diesen Beschränkungen, Erschwerungen und Belastungen†) für den baugenossenschaftlichen Hauserwerber auch noch die Verpflichtung besteht, den Kaufpreis seines Hauses mindestens bis zu einem Drittel (bei manchen Genossenschaften sogar ganz) zu amortisiren, und daß er dieserhalb eine jährliche Zinssumme von 6—7½ % des Hauspreises aufzubringen

*) Vergl. auch Jahrbuch d. Erw. und Wirthschaftsgen. für 1899, S. 244, 245 und 247 Spalte 15, woselbst für 229 273 Mk. Spekulationsgewinne nachgewiesen sind.

**) Vergl. auch die Angaben in Spalte 33 Tabelle IIc unter Nr. 8, 12, 20; sowie Verhandlungen Berliner Architekten, S. 12.

***) Landesrath Brandts, Düsseldorf, hob es auf der Versammlung der gemeinnützigen Bauvereine in der Rheinprovinz (17./18. Oktober 1900) als ein besonderes Verdienst der Baugenossenschaften hervor, daß sie einen der „Hauptkrebsschäden der privaten Bauthätigkeit vermieden", nämlich „den Zusammenhang zwischen Land- und Häuserspekulation und der Geldbeschaffung zum Bauen", und er bezeichnete „die gemeinnützige Bauthätigkeit als eine absolut solide, sie sei ein ehrlicher, solider Bauunternehmer". Solche pflegen aber derartig hohe Spekulationsgewinne nicht zu machen; im Gegentheil erinnert die spekulative Thätigkeit der Baugenossenschaften recht lebhaft an den „ollen ehrlichen Seemann".

†) Im Taschenbuch für Baugenossenschaften (S. 281) wird noch folgende Bestimmung für den Erwerbs-Vertrag empfohlen: Herr . . . . . ist, nach Uebergang des Eigenthums am Grundstücke auf ihn, verpflichtet, der Genossenschaft und dem zeitigen Hypothekengläubiger gegenüber das Grundstück in guter baulicher Beschaffenheit zu erhalten; ferner sowohl das Grundstück wie sein Mobiliar zum vollen Werthe in Feuerversicherung zu halten und sämmtliche Steuern und Abgaben pünktlich zu entrichten. Sobald der Erwerber auch nur gegen eine dieser Bestimmungen verstößt, kann das Restkaufgeld sofort mit dreimonatlicher Frist zur Rückzahlung gekündigt werden.

hat, wovon ihm $1\frac{1}{2}$—2% auf die Amortisation gutgeschrieben werden,*) so wird man nicht behaupten können, daß es den kleinen Leuten in den Baugenossenschaften besonders leicht gemacht würde, ein Haus zu erwerben. Ich muß sagen, daß mich die ganze Art und Weise des Betriebes der Baugenossenschaften sehr lebhaft an das geschäftliche Gebahren der Waarenabzahlungsgeschäfte erinnert und es ist auch eine Thatsache, daß z. B. eine der größten englischen Baugenossenschaften, die Birkbeck building society, die anfangs der 70er Jahre über 21 000 Mitglieder zählte, sich dem Publikum in folgender Weise ankündigte:**)

> „Die meisten Leute sind vertraut mit dem sog. 3-Jahre-System der Pianofortefabrikanten, nach welchem Jeder, der ein Pianoforte auf 3 Jahre miethet, nach Verlauf dieser Zeit Eigenthümer desselben wird. Was aber bei einem Pianoforte thunlich ist, ist es auch bei einem Hause. Da aber ein Haus mehr kostet, als ein Pianoforte, ist eine längere Frist nöthig, um den Kaufpreis durch Miethe abzutragen. Das System, nach dem wir verfahren werden, ist: Die Häuser für $12\frac{1}{2}$ Jahre zu vermiethen, nach Verlauf welcher Zeit — falls die Miethe regelmäßig bezahlt wird — das Haus das absolute Eigenthum des Miethers wird, ohne fernere Zuzahlung irgend welcher Art."

Darnach kann man ermessen, auf welche Sorte von Menschen seitens der Baugenossenschaften spekulirt wird: es ist dieselbe Art, die auch die Stammkundschaft der Abzahlungsbazare und Waarenhäuser bildet, die nichtshabenden Gernegroße, die für ihr thörichtes Ueberheben über die eigene wirthschaftliche Leistungsfähigkeit von den ihre Leichtgläubigkeit ausnutzenden geriebenen Geschäftspraktikern gehörig gerupft werden. Wie lange ein solches Abzahlungsgeschäft sich hinausziehen kann, bis das Haus bezahlt ist, zeigt die Notiz in Spalte 33 Tabelle IIc unter Nr. 64, wonach bei einer wöchentlichen Miethe von 4 M. die Häuser in 20—25 Jahren Eigenthum der Erwerber werden (in dem Kaufvertrage des Spar- und Bauvereins Wald ist sogar eine 30jährige „miethweise Erwerbung" vorgesehen).***) Welchen Veränderungen ist nicht ein Menschenleben in einem so langen Zeitraume ausgesetzt! Und dabei müssen die Erwerber Verträge eingehen, welche nicht nur sie selbst für ein Menschenleben binden und der Genossenschaft tributpflichtig machen, sondern die auch noch darüber hinaus die Rechtsnachfolger des Erwerbers zu Lehensleuten der Baugenossenschaften stempeln.

Kann man nun angesichts aller dieser Thatsachen behaupten, daß die Baugenossenschaften ihre Aufgabe zu lösen verstehen und in Konkurrenz mit der privaten Bauthätigkeit die Wohnungsfrage so weiter entwickeln, wie es dem Kulturstande unserer Zeit entsprechen würde? Muß man nicht vielmehr sagen, daß der freie Haus- und Grundbesitz thurmhoch erhaben ist über die Wohnungszustände, wie sie die Baugenossenschaften herbeizuführen bemüht sind? Hier ist keine Spur von Zwang und Bindung zu bemerken, frei und unabhängig nach allen Seiten bestimmt ein Jeder durch Vertrag, was er zu leisten und was er dafür zu empfangen hat, Niemand schreibt ihm vor, wie hoch er im Preise, in der Anzahlung, in den Abzahlungsraten gehen muß, in welcher Zeit die Leistungen erfüllt sein müssen; und wenn er sich seines Eigenthums wieder entledigen will, so genießt er die Vortheile der Arbeit, des Kapitals, das er hineingesteckt, des Risikos, das er eingegangen ist, ganz allein — es kommt Niemand, der ihm die Früchte langer Jahre wieder abnimmt. Und wie wenig braucht er alljährlich aufzuwenden, um im Besitze seines Eigenthums zu bleiben? Mit 4—5% genügt er allen Verpflichtungen, während die Genossenschaft ihm 6—8% abnimmt, wofür er dann

*) Vergl. Spalte 33 Tabelle IIc unter NNr. 8, 12, 19, 94, 106, 151 (7—8%); 153, 183, 199, 214, 226, 230, 254; sowie Lange, a. a. O., S. 25; Verhandlungen Berliner Architekten, S. 12; Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 167.

**) Vergl. Engels, a. a. O., S. 44.

***) Vergl. auch Kampffmeyer, a. a. O., S. 15.

allerdings der Amortisation theilhaftig wird. Ist aber die Amortisation für ihn ein Vortheil? Im Gegentheil, je mehr er amortisirt hat, mit desto mehr ist er in die Gewalt der Genossenschaft gegeben, desto größer ist sein Risiko, wenn er später 'mal sein Anwesen verkaufen will. Wir leben heute nicht mehr in den Zeiten, in denen es für ein Zeichen von Wohlhabenheit galt, wenn jemand sein Haus baar bezahlt hatte. Heute weiß Jeder, daß er mit dem Gelde, welches ihm im Hause 3—4% einbringen würde, durch seiner Hände Fleiß das doppelte und dreifache verdienen kann; er wird also darnach zu trachten haben, möglichst wenig eignes Geld in sein Haus zu stecken, und es den Kapitalisten, die — ohne zu arbeiten — leben wollen, überlassen, ihr Geld auf das Haus zu dem Zinsfuße zu leihen, der ihm selbst etwa netto übrig bleibt. Die Baugenossenschaften selbst machen es ja auch so; sie lassen sich die Häuser bis 80, 90% des Werthes beleihen; von den Genossen aber fordern sie, daß sie 33⅓% und noch mehr des Risikos selbst tragen. Ist das „im genossenschaftlichen Geiste" gehandelt? Es ist ein pharisäerhaftes Wohlthun, welches die Baugenossenschaften üben. —

Bis jetzt haben wir uns nur mit den Erwerbern von Baugenossenschaftshäusern beschäftigt und gesehen, wie wesentlich schlechter sie gestellt sind, als die freien Käufer von Häusern des städtischen Haus- und Grundbesitzes. Nun wollen wir uns den Miethern in Genossenschaftshäusern zuwenden, denen es nicht besser geht; auch der Genossenschaftsmiether ist wesentlich ungünstiger gestellt, als der freie Privatmiether.

Vor Allem erschwerend fällt hier in's Gewicht die überaus kleine Auswahl von Wohnungen, die ihm die Baugenossenschaft bietet. Während dem freien Miether der Vorrath der ganzen Stadt, der sich ja oft auf Hunderte und Tausende von Wohnungen erstreckt, zur Auswahl bereit steht, muß er als Genossenschaftsmiether sich mit der kleinen Zahl von Wohnungen begnügen, die ihm die Genossenschaft zur Verfügung stellen kann. Von 212 Baugenossenschaften, seitens deren mir Berichte vorliegen, haben 75, also etwa der dritte Theil, mitgetheilt, daß sie zusammen 289 Häuser mit 1492 Miethwohnungen im Jahre 1899 errichtet haben; d. s. pro Genossenschaft im Durchschnitt 3,8 Häuser mit 20 Wohnungen. Außerdem sind von 7 Aktiengesellschaften und 1 Bauverein noch 70 Häuser mit 358 Wohnungen, im Ganzen also von 82 Unternehmungen 359 Häuser mit 1850 Wohnungen hergestellt worden, d. s. durchschnittlich 4,37 Häuser mit 22,5 Wohnungen. Läßt man die 51 Häuser bei den Nummern 73, 77, 118, 144 und 210 der Tab. IIc, weil bei diesen die Angaben der Wohnungszahlen fehlen, unberücksichtigt, so ergeben sich für 70 Baugenossenschaften mit 23926 Mitgliedern 248 Häuser mit 1492 Wohnungen. Selbst wenn man nur etwa den dritten Theil der Mitglieder als solche rechnet, welche einer Baugenossenschaft in der Absicht beitreten, eine Wohnung zu erhalten, so sind das doch immer noch 7975 Mitglieder; und rechnet man nun hiervon die 2743 (4235—1492) Mitglieder ab, welche bereits Wohnung erhalten haben, so bleiben trotz alledem noch 5232 Mitglieder übrig, denen in 248 Häusern nur 1492 Wohnungen zur Auswahl standen, d. h. für 7 Mitglieder stehen immer nur 2 Wohnungen zur Verfügung. Das beweist deutlich, wie außerordentlich ungünstig die Genossenschaftsmiether den freien Miethern gegenübergestellt sind und erklärt zugleich den „Andrang", der zu den Genossenschaftswohnungen stattfindet; dieser „Andrang" hat somit seine Ursache nicht etwa in der hervorragend guten Beschaffenheit der Genossenschaftswohnungen oder deren außergewöhnlicher Billigkeit, sondern in dem sehr einfachen Umstande, daß die Mitglieder, nachdem sie gesteuert und gesteuert haben, natürlich auch den Wunsch hegen, für ihre Beisteuern endlich 'mal eine Wohnung zu erhalten. Wie außerordentlich weit die meisten Mitglieder von diesem Ziele entfernt sind, erhellt aus der Thatsache, daß z. B. der Spar- und Bauverein Hannover, der immer als musterhaftes Beispiel hingestellt wird, für seine 3247 Mitglieder in 15 Jahren erst 461 Wohnungen zu schaffen vermocht hat, der Altonaer Spar- und Bauverein in 8 Jahren für 1546 Mitglieder nur 267 Wohnungen, der Berliner Spar- und Bauverein in

ebenfalls 8 Jahren für 1293 Mitglieder 227 Wohnungen, der Dortmunder Spar- und Bauverein in 7 Jahren für 1886 Mitglieder 294 Wohnungen u. s. w. Auch wenn man, wie oben, immer nur den 3. Theil dieser Mitglieder als wohnungsuchend ansehen will, so bleibt doch die Thatsache bestehen, daß z. B. beim Spar- und Bauverein Hannover 1082 Mitglieder Wohnungssucher sind, von diesen 413 Wohnung gefunden haben, die übrigen 669 aber sich in die 48 Wohnungen theilen mußten, die der Verein im Jahre 1899 gebaut hat.*) 669 Wohnungssucher für 48 Wohnungen! Das ist eine Wohnungsnoth, wie sie bei der Privatwirthschaft überhaupt nicht vorkommen kann. Hat doch der Verein noch mindestens 14 Jahre zu thun, wenn er nur diejenigen befriedigen will, die *jetzt* bei ihm Wohnung suchen. Ob wohl nur ein einziger in 14 Jahren noch auf eine Wohnung des Vereins rechnen wird? Ein halbes Menschenleben geht darüber hin, bis der letzte der 669 Anwärter untergebracht ist. Nun wird man begreifen, warum mit der Ausbreitung der Baugenossenschaften die „Wohnungsnoth" sich *nicht vermindert*, sondern vielmehr *immer schlimmer* wird. Die Mitglieder derselben, in der steten Hoffnung, bald eine „Genossenschaftswohnung" zu erhalten, schränken sich nicht nur sehr ein, um die wöchentlichen Beiträge erübrigen zu können, sondern verlieren auch für die bisherige Wohnung alles Interesse. Zu ersterem Zwecke nehmen sie Untermiether auf und beengen sich damit in ihrem eigenen Raumbedürfniß; während sie andererseits auf Vornahme aller der kleinen Reparaturen und Auffrischungen verzichten, mit denen jeder reputirliche Miether seine Wohnung laufend in Ordnung zu halten sucht. Die Hausbesitzer merken es sehr bald, ob ein Miether Mitglied einer Baugenossenschaft ist oder nicht, denn im ersteren Falle wird die Wohnung in rücksichtslosester Weise aus- und abgenutzt, um nur die Genossenschaftsbeiträge „sparen" zu können. Eine so beschaffene Wohnung ist dann freilich geeignet, den Eindruck des „Wohnungselends" hervorzurufen, nur ist daran nicht die Wohnung, sondern der einer Baugenossenschaft angehörende Miether schuld.

Aber nicht nur die „Auswahl der *Wohnungen*" ist es, die dem Genossenschaftsmiether mangelt, sondern auch die *Auswahl der Wohnungslage*. Während dem Privatmiether die ganze Stadt offen steht und er sich seine Wohnung so suchen kann, wie sie ihm im Verhältniß zu seiner Beschäftigung oder seinen sonstigen Wünschen am geeignetsten belegen erscheint, ist der Genossenschaftsmiether strikte an die Gegend gebunden, in der die Genossenschaft ihr Areal hat. Er kann auch nicht, wenn sich — wegen Veränderungen in seinem Beruf oder in anderen Verhältnissen — ein Wohnungswechsel wünschenswerth macht, denselben glatt vollziehen, sondern er muß dann eben auf die „Vortheile", die ihm die Baugenossenschaft gewährt, verzichten und doch wieder in Privatwohnungen ziehen. Er muß aber gleichzeitig auch alles das im Stiche lassen, was er etwa — im Vertrauen auf die Dauerhaftigkeit des genossenschaftlichen Miethverhältnisses — aus eignem Antriebe auf die Wohnung, den Garten u. s. w. aufgewendet hat, ohne daß die Genossenschaft ihm dafür einen Pfennig vergütet.**) Will er aber die genossenschaftliche Wohnung beibehalten, obgleich z. B. seine neue Arbeitsstätte in ganz entgegengesetzter Richtung gelegen ist, so muß er eben einen weiteren Weg zurücklegen und entweder Opfer an Zeit oder Geld (für Straßenbahn u. s. w.) bringen oder wohl gar auf die gemeinschaftlichen Mahlzeiten verzichten, d. h. sein Familienleben opfern.***) Was ist er nun durch die „Vortheile" der Baugenossenschaft gebessert? Er muß sie und noch mehr dazu daran geben, um nur die Um-

*) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 165: „Es *müssen* weniger Häuser in Angriff genommen werden, als Wohnungsmeldungen zu gewärtigen sind."

**) Vergl. die Bemerkungen in Spalte 34 der Tabelle IIc unter Nr. 212 und 243.

***) Vergl. Freund und Malachowski, a. a. O., S. 23: „Der Arbeiter legt Werth darauf, im Kreise der Seinen zu Mittag zu essen und beim Wechsel der Arbeit nicht auch die Wohnung zu wechseln."

zugskosten zu ersparen und die Genossenschaftswohnung zu behalten. Behält er sie aber nicht, nun, dann wäre es doch nicht nöthig gewesen, erst einer Baugenossenschaft beizutreten, die es ihm ja als einen „Vorzug" schilderte, daß er seine Wohnung bei ihr „dauernd" inne haben könne. Gerade hier zeigt es sich, wie die Genossenschaftswohnungen speziell für den Arbeiter völlig ungeeignet sind, und das erklärt die weitverbreitete Abneigung der Arbeiter, in Genossenschaftshäuser zu ziehen: sie sind durch dieselben gebunden, gehindert in ihrem freien Thun und Lassen, in ihren Erwerbsverhältnissen.

Aber mit diesen aus der Eigenart der genossenschaftlichen Bauweise entspringenden Nachtheilen ist es noch nicht genug; es treten auch noch, wie bei den Erwerbshäusern, Beschränkungen der Miether hinzu, die die Genossenschaften selbst auferlegen und z. Theil auferlegen müssen, wenn sie sich vor Schaden und Verlust bewahren wollen.

Wie bei den Eigenhäusern wird auch bei den Miethwohnungen sehr oft eine Karrenzzeit und die Einzahlung einer gewissen Summe gefordert, bevor ein Genosse das Recht erhält, sich um eine Wohnung bewerben zu dürfen. Diese Karrenzzeit wird gewöhnlich auf 6 Monate bis 1 Jahr bemessen (s. Nr. 4, 19, 20, 55, 65, 72, 98, 109, 130, 138, 167, 171, 206, 209 in Spalte 34 der Tabelle IIc). Da aber bei dem großen „Andrange", wie ich ihn vorhin geschildert habe, begreiflicherweise nach einem halben oder ganzen Jahre Wartezeit durchaus noch keine Sicherheit besteht, daß die Anwärter alsdann Wohnungen erhalten, so wird zu dem Mittel der Verloosung gegriffen. Es ist also dem reinen Zufall überlassen, die Wohnungen zu vertheilen, und sehr häufig ein ganz besonderer Glücksumstand, wenn ein Anwärter alsbald nach Ablauf der Wartezeit in den Besitz einer Wohnung gelangt. Diese „Glücklichen" haben dann den Vorzug vor den übrigen Genossen, die „Vortheile" der Genossenschaft einzuheimsen, selbst wenn diese Genossen ältere Anrechte darauf gehabt hätten. Um diese offenbare Ungerechtigkeit auszugleichen, gewährt man den einmal mit Nieten beglückten Genossen auf jede Niete ein Freiloos, gewöhnlich bis zu 5 Stück,*) so daß also Jemand, der 5 Jahre vergeblich auf das „Glück" gewartet hat, im nächsten Jahre mit 6 Loosen an der Lotterie theil nimmt, aber natürlich trotzdem durchfallen kann. Man denke nur an die oben erwähnte Gewinnchance 669 : 48, die durch die resp. Freiloose noch verschlechtert wird. Manchmal wird die Zahl der Loose auch nach den Jahren der Mitgliedschaft bemessen, so daß also z. B. für 3jährige Mitgliedschaft 3 Loose gewährt werden; oder die Höhe der Einzahlungen ist entscheidend (wie bei Nr. 151 auf je 50 Mk.). Auch hier ist aber die Höchstzahl der Loose auf 5 festgestellt.**)

Die Einzahlungen, von denen die Ueberlassung einer Wohnung abhängig gemacht wird, werden verschieden stipulirt; z. Thl. genügt es, wenn während der Karrenzzeit der Anwärter mit seinen Beiträgen nicht in Rückstand gekommen ist, so daß die Höhe der Einzahlungen den $^1/_2$- oder 1-jährigen Wochen- oder Monatsbeiträgen auf die Antheilscheine gleich kommt;***) oder es wird die Vollzahlung eines Antheiles bez. eines Theiles desselben gefordert;†) oder endlich es wird eine bestimmte Summe als eingezahlt verlangt.††) Der Zweck dieser meist statutarisch festgesetzten Bedingungen ist einerseits, die Anwärter zur pünktlichen Abführung ihrer Beiträge anzuhalten, andererseits eine gewisse Sicherheit in die Hände zu bekommen, die der Genossenschaft für etwaige Miethausfälle oder sonstige Schädenansprüche haftet.†††)

*) Siehe unter Nr. 4, 55, 65, 109, 130 in Spalte 34 der Tabelle IIc.
**) Siehe unter Nr. 19 und 20 ebendaselbst.
***) Siehe unter Nr. 19, 20, 138, 209 ebendaselbst.
†) Siehe unter Nr. 55 ($^1/_2$ Antheil); 130 (1 vollen Antheil) in Spalte 34 der Tabelle IIc.
††) Siehe unter Nr. 65 (25 Mk.); 72 (20 Mk.); 81 (25 Mk.); 98 (24 Mk.); 120 (100 Mk); 130 (30 Mk.); 151 (50 Mk.); 171 (6 Mk); 206 (20 Mk.) ebendaselbst.
†††) Vergl. unter Nr. 33 und 35 ebendaselbst.

Außer den vorgenannten werden aber zuweilen auch noch andere Bedingungen gestellt, von deren Erfüllung die Ueberlassung einer Wohnung abhängig gemacht wird. So fordert z. B. die **Saarbrücker** Baugenossenschaft den Nachweis des Unterstützungswohnsitzes für Saarbrücken; der Beamtenwohnungsverein **Frankfurt a. O.** beansprucht die unentgeltliche Uebernahme des Amtes eines Hausvorstandes für 1 Jahr; der Bau- und Sparverein **Hamburg** verlangt außer der Einzahlung von 25 Mk. noch eine jährliche Einzahlung von mindestens 5 Mk. auf „Kapitalvorschuß-Konto". Diejenigen Baugenossenschaften, welche von den Landesversicherungsanstalten Darlehen aufnehmen — und das sind nahezu alle — werden von diesen meist auch genöthigt, die Bedingung zu stellen, daß die Miether versicherungspflichtig, bez. Angehörige der Versicherungsanstalt sind*); die Durchführung dieser Bedingung hat jedoch in der Praxis oft Schwierigkeiten ergeben, sodaß sie häufig wieder fallen gelassen worden ist. Ebenso haben die von evangelischen oder katholischen Arbeitervereinen in's Leben gerufenen Baugenossenschaften die anfangs gewöhnlich eingeführte Bedingung, die Miether müßten Mitglieder jener Vereine sein, bez. dem von ihnen vertretenen Glaubensbekenntnisse angehören, meist wieder aufheben müssen, wenn sie nicht ein Leerstehen ihrer Wohnungen riskiren wollten**). Selbst der Grundsatz, daß nur Genossen (Aktionäre) Wohnungsmiether der Genossenschaft sein dürfen, hat sich — obwohl er vereinzelt noch statutarisch festgehalten wird***) — nicht immer praktisch durchführen lassen.

Ist sonach schon die Anwartschaft auf eine Genossenschaftswohnung den Genossen nicht leicht gemacht, so sind die von denselben einzugehenden Miethverträge so mit drückenden Bestimmungen beschwert, daß man sich wundern muß, wie in heutiger Zeit, wo oft schon über die strengen Miethverträge der Hausbesitzer Klage geführt wird, sich Leute finden, welche *die bei Weitem schärferen Miethverträge der Baugenossenschaften* unterschreiben. Verständlich werden diese Bedrückungen durch strenge Miethverträge nur, wenn man mit Wohnungsreformern von der Art eines *Fuld*, *Stolp* u. A., „die Freiheit des Miethers eine Fiktion" nennt†) und die Baugenossenschaften in Bezug auf die vielgeschmähten Miethverträge der Hausbesitzer die Rolle eines Homöopathen, der die Krankheit mit ihren Erregern bekämpfen will, oder eines Doktor Eisenbart spielen läßt. „Willkür, Selbstsucht, Launenhaftigkeit" wirft Stolp (der, nebenbei gesagt, bis vor Kurzem selbst Hausbesitzer war) den Hausbesitzern vor, während er den Mitbewohnern „Rücksichtslosigkeit, Anmaßung und Rohheit" beimißt, das Haus eine „Niststätte menschlicher Beunruhigung und Feindschaft" nennt und darin „einen Geist des Argwohns, der Gehässigkeit, der Verächtlichkeit und der Schmähsucht" wohnen läßt††). Diese Blüthenlese aus den zahlreichen Schimpfereien auf die Hausbesitzer in der Litteratur über die Wohnungsfrage berechtigt zu der Erwartung, daß eine Institution, wie die Baugenossenschaften, die nach allgemeiner Ueberzeugung der Wohnungsreformer die Uebelstände im Wohnungswesen beseitigen und „vorbildlich" für die „Einschränkung der Miethvertragsfreiheit"†††) der Vermiether sein soll, nun auch wirklich Muster-Miethverträge einführen und sie so handhaben wird, wie es den sozialen Schwärmereien der Eiferer gegen Hausbesitzer entspricht. Soll doch, wie Stadtrath Dr. *Flesch* s. Zt. behauptet hat°), der Miethkontrakt große Aehnlichkeit mit dem Arbeitsvertrage haben und deshalb denselben sozialen Gesetzen und Reformbestrebungen unterworfen sein, wie dieser. In Folgendem werden wir

---

*) Vergl. unter Nr. 151, 176 ebendaselbst.

**) Man darf in diesen konfessionellen Bedingungen mißglückte Versuche erblicken, die Baugenossenschaften zur Durchführung einer kirchlichen Agitation, bez. einer Konventikel-Politik zu mißbrauchen.

***) Siehe unter Nr. 106, 218 in Spalte 34 der Tabelle IIc.

†) Fuld, a. a. O., S. 29.

††) Stolp, a. a. O., S. 10.

†††) Vergl. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 60.

°) Vergl. ebendaselbst, S. 35.

sehen, wie die Baugenossenschaften diesen Erwartungen zu entsprechen bemüht sind. Ich habe, um einen Vergleich anzustellen, die Miethvertragsformulare verschiedener Hausbesitzer-Vereine herbeigezogen; ich muß aber sagen, daß ich nicht in einem derselben solche rigorose und zum Theil harte Bestimmungen vorgefunden habe, wie in den Miethverträgen der Baugenossenschaften; Bestimmungen, die zuweilen weder im Interesse der Gesammtheit noch des Vermiethers liegen*). Ich habe in Folgendem eine Auslese solcher Bestimmungen aus der Tabelle IIc zusammengestellt und bemerke dazu nur, daß dieselbe keinen Anspruch auf Vollständigkeit macht, einestheils, weil ich wegen Mangel an Platz nicht bei jeder Baugenossenschaft alle Bestimmungen des Miethvertrags aufnehmen konnte, sondern bei der einen diese, bei der andern jene Bestimmung herausgegriffen habe; anderntheils aber auch deshalb, weil mir überhaupt nur von 35 Baugenossenschaften Miethvertragsformulare vorgelegen haben. Ich habe ferner bei jeder Position, soweit angängig, die korrespondirenden Bestimmungen aus Hausbesitzer-Verträgen beigefügt und erwähne nur, daß die Baugenossenschaften auf strikter Anerkennung ihrer Verträge bestehen, während Privatbesitzer auch diesbezüglich gern geneigt sind, mit sich reden zu lassen und dem Einen oder Andern drückend erscheinende Bestimmungen ganz wegzulassen oder zu mildern.

1. Für Zahlung der Miethe haften beide Eheleute gemeinsam; Miether verpfändet daher dem Vermiether seine sämmtlichen entbehrlichen Mobilien zur Sicherheit für die Miethe, erkennt ausdrücklich an, daß dieselben sein Eigenthum sind und keine lästigen Verträge darauf haften (33, 35, 79, 94, 143, 175, 189, 198, 206**). In den Privatverträgen des Dresdner Hausbesitzervereins findet sich überhaupt keine entsprechende Bestimmung; im Formular des Kölner und des Elberfelder Vereins miethen zwar die Eheleute gemeinschaftlich aber ohne die beleidigenden Nebenversicherungen, wie vorstehend.***)
2. Dieselbe Bestimmung wie vorige mit dem Hinzufügen, daß nicht nur die eingebrachten Sachen des Miethers, sondern auch diejenigen aller Familienangehörigen für den Miethzins haften (80).
3. Die Kündigungsfrist ist beiderseits eine nur einmonatige (16).
4. Die Kündigung ist $^1/_4$jährlich für die Genossenschaft, $^1/_2$jährlich für den Miether (14) oder 8tägig für den Vermiether und $^1/_4$jährlich für den Miether (251). Derartige verschiedentliche Kündigungsweisen für Vermiether und Miether sind in privaten Miethverhältnissen weder üblich noch angängig; sie sind nur bei einem Zwangsinstitut, wie die Baugenossenschaft ist, denkbar.
5. Die Kündigung seitens des Vermiethers ist zulässig bei a) Zuwiderhandlungen gegen den Miethvertrag, b) fortgesetzter Nichtbeachtung der Hausordnung, c) Erregung von Aergerniß, Zank und Streit, d) Verlust der Mitgliedschaft†) und e) Amtsentsetzung des Miethers (109). Die Privatverträge kennen ein Kündigungsrecht des Vermiethers nur in den Fällen b und c, D nur bei b, wobei es in der Wahl des Vermiethers

*) Vergl. hierzu auch Taschenbuch für Baugenossenschaften, SS. 287–89 und S. 291.

**) Die Zahlen geben die Nummern der bezügl. Bemerkungen in Spalte 34 der Tabelle IIc an.

***) Ich habe, um nicht zu ermüden, aus der großen Zahl von Hausbesitzerverträgen 3, nämlich die von Dresden, Elberfeld und Köln (D, E und K bez.) herausgegriffen, die mir einestheils typisch zu sein scheinen und anderntheils als besonders „strenge" bekannt sind.

†) Im Taschenbuch für Baugenossenschaften (S. 279) wird hierzu empfohlen, Ausscheidende zum Ausziehen binnen 4 Wochen zu verpflichten.

steht, entweder die fraglichen Handlungen auf Kosten des Miethers vornehmen zu lassen oder die Kündigung auszusprechen.*).

6. Vermiether kann den Miethvertrag „sofort" aufheben und Räumung binnen Monatsfrist verlangen a) bei 8tägigem Rückstand der Miethe, b) bei wiederholter Zuwiderhandlung gegen die Hausordnung, c) bei Benutzung der Wohnung zu ungesetzlichen oder unsittlichen Zwecken, d) bei Aufgabe der Mitgliedschaft (35, 61). Die Privatverträge gestatten die „sofortige" Aufhebung nur in dem Falle c.

7. Vermiether kann den Vertrag **sofort** nach Nichtbezahlung des Miethzinses **ohne Nachfrist** aufheben (16, 23, 26, 84, 94, 238).**)

8. Sofortige Räumung kann Vermiether bei Nichtzahlung zweier Miethetermine verlangen (194).

9. Sofortige Räumung kann bei 8tägigem Rückstande der Miethe ohne Fristbewilligung verlangt werden (19, 23, 26, 79, 94, 143, 154, 169, 175, 183, 226 [auch bei Wegschaffung der Mobilien] 228 [mit 8täg. Frist]).

10. Sofortige Räumung kann verlangt werden bei 2monatigem Rückstande der Miethe, mißbräuchlicher Benutzung der Wohnung oder Einbringung von Ungeziefer (33, 198, 203). Eine Räumung ohne jede Zahlungsnachfrist wird in Privatverträgen nie verlangt. D überläßt die Fristbestimmung der Vereinbarung der Parteien, E bestimmt — je nach der Dauer der Miethperiode — eine 3—30tägige, K eine 14tägige Zahlungsfrist.

11. Der Vertrag ist sowohl für den Vermiether als für den Miether auf x Jahre unkündbar, wenn nicht einer der vorgesehenen Ausnahmefälle eintritt. Als solche Fälle sind aber im Vertrage nur vermerkt: Stiftung von Unfrieden, Gefährdung der Ruhe im Hause, Nichtbeachtung der Hausordnung und Schuldigbleiben der Miethe. Hiernach ist für den Miether der Vertrag stets unkündbar, während der Vermiether in den gedachten Fällen kündigen kann (80). Das ist eine außerordentliche schwere Bindung des Miethers.

12. Miether hat den Fußbodenanstrich, sowie die Thürschlösser und Fensterverschlüsse nebst Beschlägen, die Geruchverschlüsse in Küche und Kloset, das Klosetbecken und die Dichtungen der Hähne in Stand zu halten bezw. auf seine Kosten zu erneuern; die Reinigung der Kochheerde und Oefen, das Ausschmieren der Kacheln, Einsetzen von Rosten und Roststäben, den Ersatz von zerbrochenen Fensterscheiben (Hagelschlag ausgenommen) hat Miether auf eigene Kosten zu bewirken. Als Gegenleistung wird ihm eine jährliche Vergütung von 3% der Miethe zugesichert (212). Wer es weiß, daß diese Ausgaben selbst in mittleren Wohnungen

---

*) Hierzu wird im Taschenbuch für Baugenossenschaften (S. 280) noch verlangt, daß der Miether, dem gekündigt wird, im Falle der Nichtweitervermiethung der Wohnung eine Konventionalstrafe in Höhe einer halben Jahresmiethe zu zahlen habe. Wird auch diese Bestimmung meist auf dem Papiere stehen bleiben, so kennzeichnet sie doch den Geist, den die Baugenossenschaften in die Miethverträge hineinlegen.

**) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 164; „Herstellung der Reinlichkeit", S. 9; Hasse, Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen, S. 96; Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 16 und 20.

etwa 6% der Miethe betragen, wird zugeben müssen, daß die betr. Genossenschaft bei ihren kleinen Wohnungen mit einer Vergütung von nur 3% ein recht gutes Extrageschäft macht.

13. Reparaturen bis zum Betrage von 3 Mk. hat Miether auf seine Kosten ausführen zu lassen (16, 79, 169, 175, 183, 189 [bis 1 Mk. 50 Pf.], 194, 206 [auch selbstverschuldete größere], 238).
14. Das Weißen von Wänden und Decken, das Streichen der Fußböden ist Sache des Miethers (24, 202 [auch Ersetzen der Fensterscheiben], 238 [jährlich 2 mal kälken]).
15. Miether hat alle Reparaturen sofort auf seine Kosten ausführen zu lassen (12, 61, 62, 84, 109, 143, 167, 190, 214, 215, 226 [nur die nicht gemeldeten], 243).*) Vorschriften von der Art der Bestimmungen 12—15 finden sich in keinem Privatmiethvertrage vor. In demselben wird vielmehr der Miether nur veranlaßt, auf Ersatz von Auslagen für Reparaturen zu verzichten, die er selbst ohne vorherige Anzeige an den Vermiether hat vornehmen lassen (D, E). Interessant ist auch eine hierher gehörende Bestimmung in der Hausordnung des Spar- und Bauvereins **Witten** a. R., wonach jeder Miether verpflichtet ist, binnen einem halben Jahre die Fußböden seiner Wohnräume mit Fußbodenfarbe zu streichen.
16. Für fahrlässige oder muthwillige Beschädigungen der Wohnung durch den Miether oder die Mitglieder seines Hausstandes, ebenso für Beseitigung von Ungeziefer haftet der Miether (26, 84). Nur bei K findet sich eine ähnliche Bestimmung, wie der erste Theil des Satzes enthält.
17. Miether ist für jeden von ihm oder zu seinem Hausstande gehörenden Personen verursachten Schaden ersatzpflichtig (12, 154, 202, 238).
18. Miether trägt alle Lasten und Abgaben (12, 14, 55, 62, 190, 243), wozu gehören: Die Kosten der Straßenreinigung, des Kaminfegens, der Grubenentleerung, der Kehrichtabfuhr und der Treppenbeleuchtung.**) Im Miethvertrage des Spar- und Bauvereins **Ulm** findet sich sogar folgender Passus: „Sollte im Laufe dieses Vertrages eine neue, das Grundstück belastende Abgabe eingeführt werden, so verpflichtet sich Miether, nach Verhältniß der von ihm zu zahlenden Miethe dazu beizusteuern und diesen Betrag gleichzeitig mit der Miethe abzuführen."***) Nun, „mehr" kann man von den Miethern nicht gut verlangen.
19. Bei einer geringeren als 10jährigen Miethdauer hat der Miether 6%, bei längerer Miethdauer 3% einer Jahresmiethe für die Neuinstandsetzung der Wohnung beim Verlassen der letzteren zu entrichten (24). In einem anderen Falle muß die Wohnung beim Verlassen gekälkt werden (238).
20. Aftermiethe ist nicht gestattet (94), oder ist „nur an Verwandte und gesetzlich Berechtigte" erlaubt (26). In Privatverträgen wird höchstens die Genehmigung des Vermiethers erfordert, die nie versagt wird, wenn es sich um ehrbare Personen handelt (D, E).

---

*) Vergl. Liebrecht, Der Bau von Arbeiterwohnungen, S. 12; Schäffle und Lechler, Neue Beiträge, S. 38.

) Beim Arbeiter-Bauverein **Gaarden sogar Pflasterung und Straßenbeleuchtung; beim Beamten-Bauverein **Krefeld** auch die Einquartierungslasten; beim Spar- und Bauverein **Hannover** werden erhöhte Wasser- und Kanalgebühren in Form von Zuschlägen zur Miethe erhoben. Nr. 19, 189, 215 der Tabelle IIc fordern auch Bezahlung der Kehrgelder.

***) Vergl. Albrecht, Das Arbeiterwohnhaus, S. 64; auch Schäffle und Lechler, Neue Beiträge, S. 59: „Die Kosten der Hausverwaltung müssen von den Miethern getragen werden."

21. Bauliche Aenderungen und Ausbesserungen seitens des Vermiethers, sowie das Abputzen, Anstreichen des Hauses, der Treppen, Treppenflure, Fenster und Thüren verpflichtet sich Miether ohne Entschädigung gefallen zu lassen, auch wenn diese Arbeiten für ihn störend sein sollten (35, 183, 189, 202). Im Gegensatz hierzu gewähren die Privatmiethverträge eine Entschädigung, wenn diese Arbeiten einen gewissen Zeitraum überschreiten (K 8 Tage, D 30 Tage, E bei wesentlicher Beeinträchtigung in der Benutzung).

22. Miether hat den Vorstandsmitgliedern zu **jeder** Tageszeit den Zutritt zu den gemietheten Räumen zu gestatten; also auch Nachts (62, 94). In Privatverträgen wird dies stets nur zum Zwecke der baulichen Besichtigung, des Hausverkaufs oder der Wohnungsvermiethung in den „üblichen" Tagesstunden verlangt.

23. Die Gewährleistungs- und Schadensersatzpflicht des Vermiethers ist ausgeschlossen (202, 226, 229). Die privaten Verträge sehen dies nur für den Fall vor, daß Vermiether in angemessener Frist für Abstellung der Fehler besorgt ist.

24. Miether hat **außer der Miethe Einzahlungen** auf Spar- oder Kapitalvorschußkonto zu machen, die während der Dauer des Miethverhältnisses nicht rückzahlbar sind (23, 81, 214). So verlangt z. B. der Spar- und Bauverein **Hamburg** nach Ueberweisung der Wohnung bei einer Miethe

bis 250 Mk. jährlich 5 Mk., bis diese Einlagen die Höhe von 1000 Mk. erreichen,
300 „ „ 10 „ „ „ „ „ „ „ 1200 „ „
400 „ „ 20 „ „ „ „ „ „ „ 1500 „ „
über 400 „ „ 10 % der Miethe, bis diese Einlagen auf 2000 Mk. angewachsen sind. Die enorme Höhe, bis zu der die Einlagen anwachsen müssen, macht es den Miethern ganz unmöglich, jemals auf andere Art und Weise vom Vereine loszukommen, als durch Auszug und Austritt, in welchem Falle die Einlagen zurückgewährt werden.

25. Vor dem Einzuge hat Miether die Miethe zu erlegen (198). Die den Hausbesitzern so oft übel genommene Forderung der Pränumerandozahlung wird also auch von den Baugenossenschaften gehandhabt.*) Ebenso ist es mit der vielgerühmten Sicherstellung vor Miethsteigerungen nicht weit her, denn es wird z. B. bestimmt, daß

26. die Miethpreise aller 5 Jahre festzusetzen (23, 26) oder von Zeit zu Zeit zu erhöhen sind (109) oder daß sie je nach dem Kapitalzinsfuß der Darlehen der Genossenschaft bestimmt werden sollen (190).**) Ungemein kleinlich sind mitunter

27. die Benutzungsbeschränkungen, die den Miethern auferlegt werden; so ist z. B. alles „Tanzen und Springen" verboten (35, 238), das „Singen und Musiciren" schon nach 9 Uhr Abends (55), selbst das „Herumhüpfen" (143) und das „Schneeballwerfen" der Kinder (94), ja sogar das „Stehenlassen von Holzpantinen im Hause" (35).***) Sehr

*) Vergl. auch Schäffle und Lechler, Nationale Wohnungsreform, S. 41; Albrecht, Das Arbeiterwohnhaus, S. 64; übrigens sei daran erinnert, daß sämmtliche preußische Staatsbeamte ihre Gehälter vierteljährlich pränumerando ausgezahlt erhalten.

**) Vergl. Freund und Malachowski, a. a. O., S. 7; Kampffmeyer's gegentheilige Ansicht (a. a. O., S. 18 und 29) ist damit widerlegt.

***) Die Miethverträge der Spar- und Bauvereine zu **Wetter** und **Witten** verlangen von den Miethern sogar, daß sie für „schöne Fensterbehänge" Sorge tragen sollen. Man sieht daraus, wieviel von den Baugenossenschaften auf das äußere Ansehen gegeben wird, gleichviel, ob es mit den inneren Verhältnissen übereinstimmt.

charakteristisch ist auch folgende Bestimmung im Miethvertrag der Gladbacher Aktienbaugesellschaft: „Im Falle einer der Miether „aus besonderen Gründen" zu späterer Zeit als 10 Uhr Abends nach Hause kommen muß, so hat er sich vorher von dem Hausaufseher einen Hausschlüssel auszubitten und denselben am nächsten Morgen früh wieder abzuliefern." So etwas hält man doch einfach nicht für möglich in unserem Zeitalter. Sehr bedenklich dürfte auch folgende Stelle aus dem Miethvertrag der Dresdner gemeinnützigen Baugesellschaft erscheinen: „Hat Miether vor Ablauf der Miethzeit die Miethräume ganz oder theilweise geräumt und dem Vermiether nach vorausgegangener Aufforderung binnen 24 Stunden die Schlüssel nicht übergeben, so soll dem Vermiether gestattet sein, die Miethräume zu öffnen und frei über dieselben zu verfügen, ohne irgend welche Entschädigung gewähren oder Garantie für etwa noch darin befindliche Sachen übernehmen zu müssen." Ich weiß nicht, ob der Richter nicht eine solche Bestimmung als „gegen die guten Sitten verstoßend" ansehen würde und müßte. Geradezu unerhört aber muß man folgende Bestimmungen nennen:

28. Ein freiwilliges Ausscheiden des Miethers aus der Genossenschaft berechtigt diesen nicht zur Auflösung des Miethverhältnisses und

29. Miethstreitigkeiten entscheidet der Vorstand, und falls die Parteien sich dieser Entscheidung nicht fügen, der Aufsichtsrath der Genossenschaft entgiltig. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Damit maßt sich die betreffende Baugenossenschaft (Harburger Kredit-, Konsum- und Bauverein; vergl. Liebrecht, der Bau von Arbeiterwohnungen, S. 13 u. 14) geradezu die Gerichtsbarkeit an und entzieht den Miether seinem zuständigen Richter.

Schließlich kann ich es mir nicht versagen, noch einige Bruchstücke eines baugenossenschaftlichen Miethvertrages wörtlich abzudrucken, die in charakteristischer Weise zeigen, was seitens der Baugenossenschaften den Miethern alles aufgebürdet wird. Es ist der Miethvertrag des Bau- und Sparvereins für den Kreis Steinburg in Itzehoe; darin heißt es u. A.:

In § 11. Jeder im Erdgeschoß wohnende Miether ist verpflichtet, die Straße vor oder neben seiner Wohnung, — soweit letztere mit ihrem Zubehör geht, — das Fußgängerbankett und die Straßenrinnen fortwährend in reinlichem Zustande, insbesondere schneefrei zu halten.

Die Beseitigung etwa auftretenden Ungeziefers, als Wanzen, Kakerlaken u. s. w. ist Sache des Miethers.

Auf Anmeldung oder nach erfolgter Aufforderung zur Reinigung, läßt der Vorstand die Reinigung besorgen und stellt seine Auslagen hierfür dem Miether in Rechnung.

Die Sorge für rechtzeitige Entleerung der Abtrittsgruben liegt dem Miether ob; ferner

in § 13 Die Kosten für Reinigung der Kamine trägt der Miether.

Die Beseitigung des Russes ist stets Sache der Miether; sodann

in § 16. Zum Kalken, Anstreichen und Tapeziren der Wände und Decken in der Wohnung und dem zur Wohnung gehörenden Flur ist der Miether auf seine Kosten verpflichtet.

Ebenso zur Reparatur des durch das Bewohnen beschädigten Verputzes der Wände.

Die Erneuerung zerbrochener oder gesprungener Fensterscheiben, die kleineren Reparaturen der Beschläge an Thüren, Fenstern, Blendläden, auch an Einfriedigungen, die B festigung, das Ausputzen, das Repariren von Schlössern, sowie der Ersatz verdorbener oder verlorener Schlüssel, fällt dem Miether zur Last.

Dagegen übernimmt der Vermiether die Beschaffung neuer Schlösser und Beschläge, sofern die alten durch natürliche Abnutzung unbrauchbar geworden sind.

Die Reparatur an den Abflußrohren der Spülsteine, soweit solche im Innern des Hauses reichen, ist Sache des Miethers; derselbe hat auch die Kosten für Beseitigung von Verstopfungen an der ganzen Abflußleitung zu tragen, wenn solche nicht auf Fehler in der Anlage zurückgeführt werden können.

Unterläßt der Miether die Ausführung ihm obliegender Verpflichtungen, auch in einer ihm von dem Vorstande gestellten Frist, so ist der letztere berechtigt, solche auf Kosten des Miethers vornehmen zu lassen.

Der Anstrich oder das Oelen der Fußböden ist Sache des Miethers.

Ist behufs des Anstrichs das Ausspähnen oder Verkitten zwischen den Bodenbrettern nöthig, so hat die Kosten hierfür der Miether zu tragen; ebenso wenig übernimmt Vermiether Gewähr für eine entsprechende Dauer des Fußbodenstrichs.

Sollen mit Anstrich versehene Fußböden reparirt oder neu gelegt werden, so übernimmt Vermiether nur in dem Falle die Kosten eines neuen Anstrichs, wenn die sofortige Reparatur oder Neulegung des Fußbodens im Interesse des Vermiethers, — z. B. in Folge ermittelten Hausschwammes, — bedungen ist.

Ist ersichtlich, daß ein beabsichtigter Anstrich von Fußböden, mit Rücksicht auf die Beschaffenheit derselben (z. B. beim Ausspähnen der sogen. Jahresringe) nicht ausführbar, so wird eine Neulegung von Böden nur dann erfolgen, wenn solche überhaupt verschlissen sind.

Die Entscheidung hierüber unterliegt dem Vorstande.

Von der Oelfarbe entblößte Stellen, namentlich der Fensterbänke in Küchen, werden auf Rechnung des Miethers wieder in Anstrich gesetzt.

Die durch außergewöhnliche Ereignisse, als Sturm, Tagesbrüche, Erdrisse und Senkungen u. s. w. nothwendig werdenden Reparaturen, wird Vermiether auf eigene Kosten ausführen lassen; und endlich

in § 17. Beim Verlassen der Wohnung hat Miether sich über den reparaturfreien Zustand derselben auszuweisen.

Für den Betrag etwaiger, ihm nach Maßgabe dieser Vorschriften zur Last fallenden Reparaturen oder Ergänzungen ist er haftbar und willigt ev. in den Abzug der Kosten von seinem Guthaben bei dem Verein.

Nun, ich denke, da kann man auch sagen: „Das genügt."

In Anbetracht aller dieser Beschränkungen und Erschwerungen, denen die baugenossenschaftlichen Miether ausgesetzt sind, wird man wohl nicht behaupten können, daß die Baugenossenschaften ihre Wohnungen den Wohnungsnehmern zu so günstigen Bedingungen überlassen, wie sie sonst nicht üblich sind; vielmehr wird man hiernach als erwiesen anerkennen müssen, wie die Miether der Baugenossenschaften so schwere, strenge und oft außerhalb des Zweckes eines geordneten Hauswesens liegende Bedingungen auferlegt erhalten, daß es schwer verständlich ist, wo immer noch die Leute herkommen, die solche Bedingungen eingehen, zu denen sie doch in keiner Weise genöthigt sind. Der einzige plausible Grund ist der, daß es der Ueberredungskunst der Agitatoren für das Baugenossenschaftswesen mit Hilfe ihrer sozialreformerischen Phantasmagorieen immer wieder gelingt, Leute von geringer Bildung und schwacher Urtheilskraft in ihre Netze zu bekommen, die — einmal darin gefangen — trotz aller Anstrengungen so leicht nicht wieder loskommen.*) Das einzige Mittel, dieser Umgarnung wieder zu entschlüpfen, ist die Nichtbezahlung der Beiträge, woraus sich für die Genossenschaft die Nothwendigkeit ergiebt, das betreffende Mitglied auszuschließen. Der hohe Prozentsatz solcher Ausschließungen beweist, daß einer verhältnißmäßig großen Zahl der mit schönen Versprechungen Geköderten doch noch zu rechter Zeit die Erkenntniß kommt und sie mit i. A. geringen pekuniären Einbußen sich wieder frei zu machen vermögen. Leider ist das hierfür zur Verfügung stehende Beweismaterial ein sehr beschränktes, da die

*) Der Dresdner Spar- und Bauverein wendet neuerdings das Mittel an, nicht mehr durch gelehrte und vornehme Herren die Agitation betreiben zu lassen, sondern durch „Leute aus dem Volke". So ließ er im Frühjahr 1901 durch einen „Briefträger" Vorträge halten und Propaganda für seine Zwecke machen (Dresdner Bürgerzeitung Nr. 10 vom 6./3. 1901). Dasselbe Prinzip wandte auch Landrath Berthold beim Blumenthaler Spar- und Bauverein an (vergl. Berthold, a. a. O., SS. 21, 26, 46, 47 u. s. w.).

Baugenossenschaften — ob mit Absicht oder nicht, sei dahin gestellt — es meistens vermeiden, die Gründe des Austritts ihrer Mitglieder anzugeben. Immerhin wird man schon aus den wenigen verfügbaren Zahlen erkennen, daß eine große Zahl Derer, die den Lockungen der Baugenossenschaften gefolgt sind, bei denselben nicht das gefunden hat, was sie erwartete: die baldige Zuweisung einer Wohnung unter günstigeren Bedingungen als in Privathäusern.

Es schieden aus im Jahre 1899

bei	von Mitgliedern	durch Tod	durch Aufkündigung oder Wegzug	durch Ausschließung	insgesammt
dem Brockauer Spar- u. Bauverein	478	5	107	25	137
„ Spar- u. Bauverein Dittersbach	118	2	7	—	9
„ Spar- u. Bauverein Dresden	644	1	51	22	74
„ „ „ „ Hageni. W.	89	4	8	13	25
„ „ „ „ Halle a. S.	221	4	15	6	25
„ Bau- u. Sparverein f. d. Kreis Steinburg, Itzehoe	212	1	22	—	23
„ Miether- u. Bauverein Karlsruhe	681	9	35	69	113
„ Spar- u. Bauverein Mannheim	209	—	6	1	7
„ Bauverein der Elbgemeinden Nienstedten	59	1	2	9	12
„ Sorauer „Arbeiterheim“	203	3	6	14	23
„ Spar- u. Bauverein Spremberg	137	—	13	—	13
„ Wilhelmsburger Spar- u. Bauverein	91	—	4	5	9
	3142	30	276	164	470

Hiernach beträgt der Prozentsatz der überhaupt binnen einem Jahre wieder Ausgeschiedenen 14,9 und — wenn man die mit Tode Abgegangenen unberücksichtigt läßt — 14,0%; der Prozentsatz der Ausgeschlossenen aber 5,2. Unter den 470 Ausgeschiedenen nimmt

die Zahl der freiwillig Ausgetretenen	die erste	Stelle mit	276	= 58,7%
„ „ „ zwangsweise Ausgeschlossenen	„ zweite	„ „	164	= 34,9%
„ „ „ durch Tod Abgegangenen	„ dritte	„ „	30	= 6,4%

ein. Der Prozentsatz der Ausschließungen mit 34,9 — der sich bei Nichtberücksichtigung der Gestorbenen sogar auf 37,2 erhöht — ist ein so hoher, daß schon damit die Enttäuschung bewiesen wird, welche ein großer Theil der Baugenossenschaftsmitglieder erfährt. Sicherlich befindet sich aber unter den 58,7% freiwillig Ausgeschiedenen noch so Mancher, der sich gleichfalls in seinen Hoffnungen und Erwartungen betrogen findet, so daß man kaum fehl gehen dürfte, wenn man die Menge der aus diesem Grunde jährlich Ausscheidenden auf 50% aller überhaupt Ausscheidenden oder auf 7½% der Gesammtmitgliederzahl schätzt.

Sehr interessant ist in dieser Beziehung eine Zusammenstellung der Austritte für eine längere Reihe von Jahren und nach Berufsklassen geordnet, wie sie mir leider nur von einer einzigen Baugenossenschaft, dem Königsberger Allg. Wohnungsbauverein, zur Verfügung steht. Diesem im Jahre 1895 gegründeten Verein waren bis Anfang 1900 insgesammt 560 Mitglieder beigetreten, von denen bis zum selben Zeitpunkte 280, also netto 50% bereits wieder ausgeschieden waren. Von diesen 280 Ausgeschiedenen waren

ihrem Berufe nach:	ausgeschlossen	gestorben	freiwillig ausgetreten a) durch Kündigung	b) durch Uebertragung ihres Antheils	insgesammt
Selbstständ. Landwirthe, Gärtner, Förster	1	1	—	—	2
Gehilfen der Land- u. Forstwirthschaft	—	—	1	1	2
Fabrikanten, Bergwerksbes., Bauunternehmer	1	1	8	1	11
Selbstständige Handwerker	6	2	16	3	27
Fabrik- und Bergarbeiter, Handwerksgef.	25	2	39	7	73
Selbstständige Kaufleute, Händler	1	6	23	3	33
Handlungs-Angestellte	2	1	7	—	10
Fuhrherren, Gastwirthe	—	1	4	—	5
Eisenbahn-, Post- u. Telegraphenbeamte	3	—	31	4	38
Dienstmänner, Dienstboten	—	—	—	—	—
Aerzte, Apotheker, Lehrer, Künstler, Gelehrte, Kirchen-, Staats- u. Gemeindebeamte	—	4	44	3	51
Rentiers, Pensionäre, Frauen	3	2	21	2	28
	42	20	194	24	280

Erreicht auch hier die Zahl der Ausgeschlossenen nur die Höhe von 15%, so zeigt doch die Tabelle, daß der Prozentsatz am stärksten bei derjenigen Berufsart ist, der die Thätigkeit der Baugenossenschaften in erster Linie zu Gute kommen soll: bei den Arbeitern; dort ist er nämlich 34,6%, entspricht also fast genau dem oben ermittelten Durchschnitte. Die Tabelle zeigt aber auch, daß die meisten freiwilligen Austritte bei den Berufsklassen stattfanden, denen die Stätigkeit der beruflichen Arbeit und damit die Dauerhaftigkeit des Wohnsitzes abgeht: die Arbeiter und die Beamten. Von ersteren waren dem Verein im Ganzen 128 beigetreten, davon 73 = 57% wieder ausgeschieden, wovon 46 = 63% freiwillig; von den Beamten waren im Ganzen 192 beigetreten und davon 89 = 46,3% wieder ausgeschieden, hiervon 82 = 92,1% freiwillig. Das bestätigt, daß die baugenossenschaftliche Thätigkeit gerade für diese Berufsklassen, bezüglich deren die Wohnungsnoth-Klagen am lautesten erschallen, am allerwenigsten geeignet ist, das „Uebel" zu beseitigen. Diese Klassen sind viel zu beweglich, viel zu sehr äußeren, von ihrem Wollen und Können unabhängigen Einflüssen ausgesetzt, als daß die Schöpfungen der Baugenossenschaften ihnen dauernde Vortheile zu bringen vermöchten. Die vorübergehenden, nur kurze Zeit genießbaren „Vorzüge" der Baugenossenschafts-Wohnungen aber werden reichlich aufgewogen durch die im Vorstehenden aufgeführten zahlreichen Beschränkungen und Erschwerungen, die von dem genossenschaftlichen Bauen nun einmal nicht zu trennen sind, wenigstens nicht völlig.

Wenn daher im Geschäftsberichte des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens mit einer gewissen Genugthuung darauf verwiesen wird, daß von 3302 Wohnungsnehmern der gemeinnützigen Bauunternehmungen in der Rheinprovinz 2996 Arbeiter und invalidenversicherte Personen seien, so ist das weder ein Beweis für den „gemeinnützigen" Charakter dieser Institute, noch bezeugt es, daß die baugenossenschaftliche Thätigkeit in der Rheinprovinz den Wohnungsnehmern der Baugenossenschaften dauernd von Vortheil ist. Die Statistik des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens ist nicht nur, wie der Bericht selbst anerkennt, sehr lückenhaft (namentlich fehlen von den älteren und größeren Vereinen, die schon eine bedeutendere Zahl von Wohnungen hergestellt haben, die bezüglichen Angaben), sodaß sich darauf vollgiltige Beweisschlüsse nicht aufbauen lassen, sondern sie ist als Lokalstatistik auch einseitig, da eben nur die Verhältnisse in einer einzigen Provinz zum Ausdruck kommen, und zwar derjenigen Provinz, in der das Baugenossenschaftswesen, wie nirgends, festen Fuß zu fassen vermocht hat und von den staatlichen und kommunalen Behörden in einer Weise gefördert wird, die den kleinen Mann, den Arbeiter mit dem Vertrauen erfüllen

muß, daß hier etwas wirklich Brauchbares und Gutes in seinem Interesse geschaffen wird. Es muß ferner berücksichtigt werden, daß dem rheinischen Baugenossenschaftswesen eine Anzahl Umstände zu Hilfe kommen, die sich in keinem anderen Landestheile in gleicher Weise vereinigt finden. Dahin rechne ich namentlich den stark industriellen Charakter der Provinz und die Konzentration der Industrie auf gewisse Bezirke, ähnlich wie in England; ferner das Hervortreten von Industrien, die dem Arbeiter Anlaß zu einer gewissen Seßhaftigkeit geben (Berg- und Hüttenwerke, Textilfabriken, Farbenwerke und Färbereien); endlich die im Westen noch vorherrschende Neigung zum Eigenhaus (sind doch selbst in Köln noch $^9/_{10}$ aller Privathäuser Einfamilienhäuser), die das Rheinland ebenfalls mit England gemeinsam hat. Rechnet man hierzu dann noch die nicht unbedeutenden Einflüsse der katholischen und evangelischen Arbeiterbauvereine und der Geistlichkeit beider Konfessionen, die ja anerkanntermaßen die „Lösung" der Wohnungsfrage nur im genossenschaftlichen Wohnungsbau erblicken, so wird es nicht befremden, daß gerade die Rheinprovinz einen sehr fruchtbaren Boden für das Baugenossenschaftswesen abgab, so wenig gerade dort die Wohnungsverhältnisse im Allgemeinen dazu angethan sind, Unzufriedenheit zu erwecken*). Existirten doch nach genanntem Berichte in der Rheinprovinz am 30. Juni 1900 71 Baugenossenschaften, 18 gemeinnützige Aktienbaugesellschaften, 22 dergl. Gesellschaften m. b. H., Bauvereine und Stiftungen ꝛc. Von diesen hatten 62 Baugenossenschaften, 18 Aktienbaugesellschaften und 12 andere Unternehmungen Berichte eingesandt, aber nur 37 Baugenossenschaften, 14 Aktiengesellschaften und 3 andere Unternehmungen Angaben über den „Stand" der Wohnungsnehmer gemacht. Unter den 8508 Mitgliedern jener 62 Baugenossenschaften sollen sich 6516, also mehr als $^3/_4$ invalidenversicherte Personen befinden und von diesen haben 1128, also ungefähr $^1/_6$ Wohnung erhalten, darunter 217 in Eigenhäusern, 911 in Miethhäusern. Von den 217 Eigenhäusern befinden sich aber heute schon 57, das sind *mehr als 26 % nicht mehr im Besitze des ersten Erwerbers*, obgleich die meisten rheinischen Baugenossenschaften erst in den letzten 3, 4 Jahren gegründet wurden und seit höchstens 2 oder 3 Jahren die Häuser verkauft haben. Mehr als 4mal soviel „invalidenversicherte" Personen haben es aber vorgezogen, sich überhaupt nicht durch die Baugenossenschaften „ansässig" machen zu lassen, sondern nützen nur die billige Miethgelegenheit aus. Leider erstreckt sich die Statistik nicht auch auf die Wohnungswechsel der letzteren Art von Wohnungsnehmern; sonst würde sich auch hierdurch konstatiren lassen, wie *wenig dauernd* die „Vortheile" sind**), welche eine Baugenossenschaft ihren wohnungsbedürftigen Mitgliedern zu gewähren bemüht ist, selbst wenn sie größtentheils „invalidenversichert" sind. Vielmehr ist *gerade dieses Moment ein Hinderniß* des dauernden Genusses der baugenossenschaftlichen Vortheile. Wenn das nun schon in einer Provinz in so beträchtlichem Maaße der Fall ist, die im Uebrigen die allergünstigsten Vorbedingungen für eine baugenossenschaftliche Thätigkeit bietet, um wieviel seltener werden die Vortheile der Baugenossenschaftswohnungen den kleinen Leuten, den Arbeitern und Unterbeamten dort zu Theil werden, wo jene Vorbedingungen keineswegs in gleichem Maaße erfüllt sind, wie im Rheinlande.

Thatsächlich bietet die Statistik, wenn sie sich über das ganze Reich erstreckt, ein wesentlich anderes Bild, als die Statistik des „Rheinischen Vereins zur Beförderung des Arbeiterwohnungswesens". Leider sind mir auch die Angaben bezüglich der Wohnungsnehmer bei den Baugenossenschaften ungemein spärlich zugeflossen; und da es hierüber weder eine amtliche, noch eine andere Privat-

*) Vergl. Aufgaben von Gemeinde und Staat, S. 55: „Im *rheinisch-westfälischen Industriegebiet*, wo die *Wohnungsverhältnisse noch nicht zu einer sozialen Kalamität* geworden sind, wo das rapide Anwachsen der Bevölkerung *noch nicht zu unerschwinglichen Bodenpreisen* geführt hat", ...

**) Vergl. Freese, a. a. O., S. 56, wonach ein Berliner Bauverein bei einer Mitgliederzahl von etwa 1000 *pro Jahr 330 Wohnungswechsel* meldete.

statistik giebt, mit der die Resultate verglichen werden könnten, so bietet das sehr lückenhafte Material, welches mir nach dieser Richtung hin nur zu Gebote steht, keine nur irgendwie zuverlässige Handhabe für eine absolut richtige Beurtheilung der einschlägigen Verhältnisse. Es ist eben sehr bemerkenswerth, daß die Geschäftsberichte der Baugenossenschaften von deren Bauten und den darauf verwendeten Mitteln und Mühen mit großer Ausführlichkeit Mittheilung machen; darüber aber, für welche Kategorien von Menschen sie die Wohnungen herstellen, sich meist nur programmatisch, nicht aber im empirischen Sinne äußern, ob zwar gerade das am interessantesten wäre. In Folge dieser Schweigsamkeit der Jahresberichte enthält denn auch der große, mit enormem Fleiß zusammengestellte Jahresbericht des Allgemeinen Verbandes der a. S. beruhenden Erw.- u. Wirthsch.-Genossenschaften keinerlei statistisches Material, welches über die Berufsthätigkeit der Wohnungsnehmer Aufschluß gäbe. Ich muß mich deshalb auf die wenigen Daten beschränken, welche die Tabelle IIc in den Spalten 35—46 enthält.

Im Ganzen lagen mir Berichte über den Stand der Wohnungsnehmer vor von 49 Baugenossenschaften, 11 Aktienbaugesellschaften und 5 anderen Unternehmungen, zusammen 65. Von einigen Genossenschaften waren nur summarische Angaben, wie z. B. Arbeiter, Kaufleute, Handlungsgehilfen, Unterbeamte, erlangbar ohne Spezifikation der Anzahl, die auf jede Kategorie entfällt; derartige Mittheilungen mußten natürlich unberücksichtigt bleiben.

Bei 43 von den 49 Baugenossenschaften*) vertheilten sich die Mitglieder und die Wohnungsnehmer in folgender Weise auf die einzelnen Berufsklassen:

	Mitglieder	Wohnungsnehmer
Selbstständige Landwirthe, Gärtner, Förster	19	—
Gehilfen der Land- und Forstwirthschaft	45	6
Fabrikanten, Bergwerksbesitzer, Bauunternehmer	291	5
Selbstständige Handwerker	604	57
Fabrik- und Bergarbeiter, Handwerksgesellen	3365	1163
Selbstständige Kaufleute, Händler	359	118
Handlungsangestellte	132	32
Fuhrherren, Gastwirthe	106	4
Eisenbahn-, Post- und Telegraphenbeamte	2955	926
Dienstmänner, Dienstboten	5	1
Aerzte, Apotheker, Lehrer, Künstler, Gelehrte, Kirchen-, Staats- und Gemeindebeamte	1528	250
Rentiers, Pensionäre, Frauen	394	146
	9803	2708

Schon hieraus ergiebt sich, daß der Prozentsatz der Arbeiter, die Mitglieder der Baugenossenschaften sind und Wohnung erhalten haben, ein wesentlich anderer in ganz Deutschland, denn in der Rheinprovinz ist. In letzterer machten nach dem Bericht des „Rhein. Vereins zur Förderung des Arbeiter-Wohnungswesens" die Arbeiter 76,5% der Mitglieder und 89,9% der Wohnungsnehmer aus; im Reiche sind diese Prozentsätze 34,7 bezhtl. 42,8, also noch nicht die Hälfte der ersteren. Der fieberhafte Gründungseifer für Baugenossenschaften in der Rheinprovinz ist deutlich erkennbar aus den ganz bedeutend geringeren Leistungen der dortigen Baugenossenschaften; denn während von den Arbeitermitgliedern der obigen 43 Genossenschaften etwa der 3. Theil Wohnung erhalten hat, ist — wie wir oben sahen — bei den rheinischen Baugenossenschaften nur der 6. Theil, also halb so viel, untergebracht worden.

Die obige Zusammenstellung ist aber auch noch nach anderen Seiten hin von Interesse. Zunächst zeigt sie, daß die Baugenossenschaften keineswegs dem

*) Die Angaben von 6 Baugenossenschaften (Nr. 17, 103, 105, 110, 111 und 115) müssen hier unberücksichtigt bleiben, da bei ihnen die Spezifikation der Mitglieder nach Berufsarten fehlt.

Arbeiterstande ihre besondere Fürsorge bezügl. der Wohnung zu Theil werden lassen, sondern daß von ihnen beispielsweise die Unterbeamten, die selbstständigen Kaufleute, die Rentiers u. s. w. in z. Thl. noch höheren Prozentsätzen mit Wohnungen bedacht werden, als die Arbeiter; sie giebt ferner Aufschluß über die Motive, welche viele Leute zum Beitritt zu einer Baugenossenschaft veranlassen. So erklärt die geringe Zahl von 57 Wohnungsnehmern aus den selbstständigen Handwerkern gegenüber von 604 Mitgliedern dieser Berufsklasse, daß nicht der Wunsch, eine billige Wohnung durch die Genossenschaft zu erhalten, die Handwerker in die Arme der Baugenossenschaften treibt, sondern — die Hoffnung auf Lieferungen und Arbeiten für die letzteren. In gleicher Weise dürften die 106 Gastwirthe sich aus der Umgegend der Baugenossenschaftskomplexe rekrutiren in Rücksicht darauf, daß die „Genossen" sich dann veranlaßt fühlen werden, den Genossen Gastwirth geschäftlich zu unterstützen. Auch die Bauunternehmer werden meist aus geschäftlichem Interesse beigetreten sein, während die Fabrikanten zumeist der Wunsch treiben dürfte, durch Schaffung billiger Wohnungen ihre Arbeiter an sich zu ketten; von 291 Mitgliedern dieser Klasse sind nur 5 Wohnungsnehmer. Zugleich prägt sich bei ihnen ebenso wie bei den Aerzten, Gelehrten und hohen Beamten das kapitalistische Interesse an der Baugenossenschaft aus: von 1528 Mitgliedern der letzteren Kategorie sind nur 250, also noch nicht $^1/_6$ (gegen $^1/_3$ der Arbeiter) Wohnungsnehmer. Endlich beweist aber auch die obige Liste, daß die Wohnungsnehmer der Baugenossenschaften keineswegs sich blos aus den Kreisen der Wohnungsbedürftigen rekrutiren, sondern daß nahezu alle Berufsklassen in ihnen vertreten sind.

Man wird vielleicht geneigt sein, diesen Umstand als einen besonders günstigen anzusehen, weil er beweise, daß auch die Baugenossenschaftshäuser ein „untermischtes" Wohnen gestatten. Das würde richtig sein, wenn in Wirklichkeit ein solches „untermischtes Wohnen" in diesen Häusern stattfände. Die Thatsache aber, daß in den Häusern von 43 Baugenossenschaften 2708 Wohnungsnehmer aller Berufsklassen wohnen, berechtigt noch keineswegs zu dem Schlusse auf ein untermischtes Wohnen in diesen Häusern; vielmehr beweisen die Einzelangaben in den Spalten 35 bis 46 der Tabelle IIc in sehr vielen Fällen das Gegentheil. So wohnen fast ausschließlich Arbeiter in den Häusern der Baugenossenschaften 14, 35, 36, 41, 44, 55, 61, 64, 90, 92, 105, 110, 111, 115, 124, 133, 136, 150, 169, 184, 193, 194, 198, 206; dagegen fast ausnahmslos Beamte in den Häusern der Baugenossenschaften 19, 24, 31, 49, 57, 91, 109, 143, 154, 177, 212. Nur bei einigen großstädtischen Baugenossenschaften, wie beim Spar- und Bauverein Berlin, beim Wohnungsverein Bromberg, bei der Arbeiterwohnungsgenossenschaft Köln-Ehrenfeld, beim Allgem. Wohnungsbauverein Königsberg, beim Spar- und Bauverein Mannheim, bei der gemeinn. Baugenossenschaft Posen, beim Beamtenwohnungsverein „Beamtenheim" Stettin könnte man ein „untermischtes" Wohnen annehmen, wenn nicht entweder, wie beim Spar- und Bauverein Berlin, das Arbeiterelement doch derartig dominirte, (von 342 Wohnungsnehmern sind 265 Arbeiter), daß man auch hier von einer „glücklichen Mischung" jedenfalls nicht reden kann; oder in ein und derselben Genossenschaft für verschiedene Kategorien von Wohnungsnehmern auch verschiedene Komplexe vorhanden wären, sodaß eine Untermischung überhaupt nicht stattfindet, wie beim Allgem. Wohnungsverein Königsberg (die bei Nr 106 in Tabelle IIc aufgeführten Wohnungsnehmer befinden sich nur in den auf Genossenschaftsboden stehenden Häusern der äußeren Gelände, während über den Stand der Wohnungsnehmer in den binnenstädtischen Häusern der Genossenschaft keine Mittheilungen vorliegen; da dies aber ältere Häuser mit nur kleinen Quartieren sind, so ist kein Zweifel, daß hier nur „kleine Leute" wohnen). Uebrigens ist es auch recht bezeichnend, daß unter diesen großstädtischen Baugenossenschaften sich solche befinden, die sich direkt als „Arbeiterwohnungsgenossenschaften" oder als „Beamtenwohnungsverein" bezeichnen, während sie ihre Wohnungen auch anderen Berufsklassen offen halten.

Sehr ungünstig in Bezug auf die Fürsorge der Baugenossenschaften für die Wohnungen der arbeitenden Klassen fällt ein Vergleich ihrer Leistungen mit denen der Aktienbaugesellschaften und sonstigen Unternehmungen aus. Es figuriren nämlich:

Als Wohnungsnehmer	Bei 49 Baugenossenschaften	Bei 11 Aktien-Baugesellschaften	Bei 5 anderen Bau-Unternehmungen
Selbstständige Landwirthe, Förster; Gärtner	—	2	—
Gehilfen der Land- und Forstwirthschaft .	6	5	2
Fabrikanten, Bergwerksbesitz., Bauunternehmer	5	5	—
Selbstständige Handwerker	96	182	155
Fabrik- und Bergarbeiter, Handwerksgesellen	1444	1217	718
Selbstständige Kaufleute, Händler . . .	32	41	2
Handlungsgehilfen	38	31	4
Gastwirthe, Fuhrherren	4	4	1
Eisenbahn-, Post- und Telegraphenbeamte .	940	200	211
Dienstboten, Dienstmänner	1	10	3
Aerzte, Apotheker, Künstler, Gelehrte, Kirchen-, Staats- und Gemeindebeamte	251	58	1
Rentner, Pensionäre, Frauen	148	106	32
Summa	2965	1861	1129

Es haben sonach 49 Baugenossenschaften noch nicht einmal soviel Wohnungen überhaupt hergestellt, wie 16 Aktienbaugesellschaften und andere Bauunternehmungen, während diese 16 Unternehmungen für 1942 Arbeiter Wohnungen geschaffen haben, die 49 Baugenossenschaften aber nur für 1450. Dagegen haben letztere für 1339 Beamte und Pensionäre Wohnungen gebaut, die 16 anderen Unternehmungen aber nur für 244. Da Beamte und Pensionäre im Allgemeinen zu den besser situirten und jedenfalls in festen und gesicherten Einkommensverhältnissen stehenden Gesellschaftsklassen gehören, mithin auch die promptesten und zahlungsfähigsten Miether sind, so ist der Vorwurf, den die Hausbesitzervereine gegen die Baugenossenschaften erheben: diese kaperten ihnen die besten und zuverlässigsten Wohnungsnehmer weg, insofern zweifellos gerechtfertigt, als die Baugenossenschaften, wie nach Obigem als feststehend angesehen werden darf, **mehr denn die Hälfte ihrer Wohnungen Berufsklassen zugängig machen, deren wirthschaftliche Lage keine solche ist, daß sie ein Wohnungsalmosen von den Baugenossenschaften anzunehmen genöthigt wären.** Es wird mithin seitens der Baugenossenschaften, wenn sie bessere und billigere Wohnungen als die privaten Unternehmer darbieten, nicht nur den letzteren eine schwere und in Anbetracht der Begünstigungen, welche Baugenossenschaften genießen, unlautere Konkurrenz bereitet, sondern es wird damit auch ein Benefizium an einzelne Angehörige von Berufsständen gewährt, die durchaus in der Lage sind, aus eigner Kraft und Initiative für ihre Wohnungen sorgen zu können. Eine solche Ausdehnung der karitativen Wohnungsfürsorge auf einzelne Glieder wirthschaftlich durchaus selbstständiger und leistungsfähiger Gesellschaftsschichten ist vom volkswirthschaftlichen Standpunkte aus unbedingt zu verurtheilen und charakterisirt sich als eine Protektionswirthschaft verwerflichster Art, unter der das reelle Gewerbe, der private Haus- und Grundbesitz auf's Schwerste leiden müssen. —

Ueberblicken wir nun noch einmal alles in diesem Abschnitte Gesagte, so sehen wir, daß die Baugenossenschaften den Aufgaben, die sie sich stellen, auch nicht entfernt gerecht werden, noch überhaupt gerecht zu werden vermögen. Weder ist es ihnen möglich, bessere, gesündere und in sittlicher Hinsicht vollkommenere Wohnungen

herzustellen, als die Privatbauthätigkeit, noch sind sie in der Lage, dieselben zu Bedingungen abzugeben, die in ihrer Gesammtheit Vortheile gegenüber den Bedingungen enthalten, zu denen es üblich ist, Privatwohnungen zur Benutzung zu überlassen. Was die Baugenossenschaften den Privatunternehmern an Billigkeit der Wohnungen anscheinend voraus sind, das gleichen sie reichlich und in oft übermäßiger und vor Allem ungerechtfertigter Weise aus durch drückende und erschwerende, bez. beschränkende Bestimmungen in ihren Hauserwerbs- und Miethverträgen. Dadurch aber, daß die Baugenossenschaften in überwiegendem Maaße entweder Arbeitern oder Beamten Wohnung gewähren, entäußern sie sich selbst des „gemeinnützigen" Charakters, den sie sich beilegen, da sie eben vorwiegend für diese beiden Bevölkerungsklassen, nicht aber für die „Allgemeinheit" Wohnungen schaffen. Die Wohnungsfürsorge der Baugenossenschaften für einen Theil der in festen Erwerbs- und geordneten Vermögensverhältnissen stehenden Bevölkerungsklassen kennzeichnet sich ebenso als ein unberechtigter Eingriff in die freie Erwerbsthätigkeit der privaten Bauunternehmer und Hausbesitzer, wie als eine ungerechtfertigte theilweise Begünstigung von Volksschichten, die die moralische und politische Pflicht haben, für die Bestreitung ihrer Lebensbedürfnisse selbst zu sorgen, nicht aber die Unterstützung der Allgemeinheit anzurufen. Somit verfehlen die Baugenossenschaften ihren Beruf und können daher nicht als eine volkswirthschaftlich berechtigte und nützliche Unternehmungsform angesehen werden.

4. Die Einrichtungen und Praktiken der Baugenossenschaften.

Von den 212 Baugenossenschaften, welche in Tabelle IIc verzeichnet sind, haben 193 mitgetheilt, welchem „System" sie angehören, d. h. was für Häuser sie bauen, nämlich ob Erwerbshäuser, Miethhäuser oder beides; ebenso liegen für 29 von 31 Aktienbaugesellschaften und von 13 anderen Unternehmungen die gleichen Angaben vor. Darnach bauten

nur Erwerbshäuser	nur Miethhäuser	sowohl Erwerbs- als Miethhäuser	
29	111	53	Baugenossenschaften,
7	11	11	Aktienbaugesellschaften,
und 4	6	3	andere Unternehmungen,
zus. 40	128	67	235 Bauunternehmungen.

Es überwiegen sonach die Unternehmungen für Miethwohnungen, denn nur 17% obiger 235 gemeinnützigen Bauunternehmungen bauen lediglich Erwerbshäuser; der Prozentsatz bei den Baugenossenschaften allein ist ziemlich genau derselbe. Daraus erhellt, daß man sich von dem ursprünglichen Ideal der Baugenossenschaften: „Dem kleinen Mann ein eigen Heim" zu schaffen, sehr weit entfernt hat und in der Hauptsache zum Miethsystem zurückgekehrt ist. Auch das beweist, daß die Baugenossenschaften vorzugsweise Konkurrenzinstitute für die Hausbesitzer sind und die folgende Stelle aus dem „Taschenbuch für Baugenossenschaften (S. 11) jedenfalls sehr wenig beherzigt haben:

> „Es wäre thöricht, in Städten, in welchen so viele Wohnungen zur Verfügung stehen, daß der wenig Bemittelte zu einem Preise, der in annehmbarem Verhältniß zu seinem Einkommen steht, geeignete Wohnung erhalten kann, eine Baugenossenschaft, gewissermaßen aus Prinzip zu bilden, und es kann nicht genug davor gewarnt werden, an solchen Orten in Konkurrenz mit den unter diesen Verhältnissen sich schwer mühenden Hausbesitzern zu treten."

So befriedigt man in Hausbesitzerkreisen über dieses letztere Zugeständniß sein wird, so wenig haben dieselben Grund, sich dessen zu freuen, denn die Enttäuschung folgt auf dem Fuße. Wenige Zeilen später heißt es nämlich daselbst (S. 12):

> „Anders (als bei der fluktuirenden Bevölkerung gewisser Landstriche und Industriebezirke) liegt es bei den Fabrikarbeitern in großen Städten, deren Beschäftigung eine manuelle Fertigkeit verlangt, deren Thätigkeit also innerhalb des Fabrikbetriebes eine mehr handwerksmäßige ist. Diese Leute bleiben lange auf der Scholle, und selbst wenn sie innerhalb großer Städte auch vielfach ihren Arbeitsplatz ändern, so werden sie eher die Ueberwindung weiter Entfernungen in den Kauf nehmen, als daß sie ihre ihnen lieb gewordenen Wohnungen verändern."

Aus diesen Worten spricht eine vollständige Unkenntniß der thatsächlichen Verhältnisse. Der fluktuirendste Arbeiter ist der städtische Fabrikarbeiter, und zwar nicht nur deshalb, weil in Städten viel leichter und öfter Lohnkämpfe und Streiks zum Ausbruche kommen, auch nicht blos der häufigeren Arbeitsgelegenheit wegen, sondern namentlich auch deshalb, weil hier der gelernte Arbeiter viel eher Anlaß findet, seinen Arbeiterberuf mit einer freigewählten Selbstständigkeit, sei es in seinem Fache oder in irgend welchem anderen Erwerbszweige, zu vertauschen. Mir liegt eine kleine Privatstatistik aus einem größeren städtischen Industrie-Etablissement der Maschinenbranche vor, welche sich über die Zeit von 1894—99 erstreckt und den Arbeiterwechsel des Etablissements zur Veranschaulichung bringt. Darnach befanden sich von den zu Anfang 1894 daselbst beschäftigten 562 Arbeitern am Ende desselben Jahres nur noch 389 in Arbeit; es waren abgegangen mit Tode 2, in Folge Uebertritts in andere Etablissements derselben Branche am Orte 9, auswärts 77, in Folge Uebergangs in andere Beschäftigungsarten am Orte 14, auswärts 59, in Folge bekannt gewordener Etablirung 12. Ende 1899 aber waren von jenen 562 Arbeitern im Etablissement nur noch — 38; verstorben waren 13, in gleichartige Etablissements übergetreten am Orte 40, auswärts 212, in andere Beschäftigungen übergegangen am Orte 65, auswärts 134, in Folge Selbstständigmachung 60. Ich bin weit entfernt, daraus einen Beweis dafür herzuleiten, daß die gleiche Beweglichkeit der Arbeiter in allen städtischen Fabrikbetrieben herrscht; immerhin wird man schon mit diesem einen mir leider nur zur Verfügung stehenden Beispiel die obigen Behauptungen in dem „Taschenbuch f. Baugen." für widerlegt erachten dürfen, zumal ich aus eigener Anschauung bestätigen kann, daß der Wechsel der Arbeitsstelle in großstädtischen Etablissements bedeutend häufiger ist, als in provinziellen und ländlichen Werken. Nun bedingt ja allerdings der Wechsel der Arbeitsstätte in Städten nicht nothwendig auch einen Wechsel der Wohnung; dafür aber bieten wieder die städtischen Miethverhältnisse vermehrte Reibungsflächen, die zu einem öfteren „Ziehen" Anlaß geben, sodaß der Wechsel der Arbeitsstelle meist nicht häufiger sein wird, als der Wohnungswechsel. Am allerwenigsten aber sind die alten, den Stamm einer Fabrik bildenden Arbeiter geneigt, weite Entfernungen ihrer Wohnstätten von der Arbeitsstelle in Kauf zu nehmen, denn diese sog. „besseren" Arbeiter, Vorarbeiter oder wie sie sonst genannt werden, sind in der Regel so gut bezahlt, daß sie gar nicht nöthig haben, an der Welt Ende zu ziehen, sondern — dem allgemeinen Wunsche folgend — sich in möglichster Nähe der Fabrik niederlassen. Das ist auch schon deshalb wünschenswerth, weil in außerordentlichen Fällen begreiflicher Weise zuerst auf solche altbekannte, erfahrene und zuverlässige Leute zurückgegriffen wird, die — in geordneten Verhältnissen lebend — absolut keine Veranlassung haben, in Genossenschaftshäuser zu ziehen. Die ganze Notiz hat nur den Zweck, einen plausiblen Grund für das Auftreten von Baugenossenschaften in Städten zu schaffen und die Kreise zu bezeichnen, für die gute und billige Wohnungen erstellen zu wollen, die Baugenossenschaften vorgeben können.

Die erste Aufgabe eines Baugenossenschaftsgründers wird deshalb sein, zu erforschen, ob es in dem betreffenden Orte solche Fabrikarbeiter „oder in ähnlicher Lebensstellung befindliche Leute" giebt, für die gute und billige Wohnungen beschaffen zu müssen, er als eine „Pflicht der Menschlichkeit" hinstellen und darauf sein Programm gründen kann. „Wie das gemacht" wird, zeigt in recht anschaulicher Weise eine kleine vom Allgem. Wohnungsbauverein in Königsberg herausgegebene Schrift: „Königsberger Wohnungsverhältnisse." In dieser Schrift wird zunächst mit Hilfe bekannter statistischer Mittel die Uebervölkerung der Königsberger Wohnungen behauptet (S. 4 u. 5) dann wird — da damals in Königsberg 548 Wohnungen = 1,9% leer standen — behauptet, leerstehende Wohnungen seien „kein Zeichen dafür, daß das Wohnungsbedürfniß gedeckt sei, sondern nur ein Beweis dafür, daß die Bevölkerung, weil sie kein passendes, ihrem Einkommen entsprechendes Unterkommen fand, sich in minderwerthige Wohnungen zusammendränge". Mit einem geschickt arrangirten Brillantfeuerwerk von Berliner Ziffern über Wohnungswechsel, Kellerwohnungen und dergl. wird darauf hinübergeleitet zu dem Grau-in-grau-Gemälde einer Berliner Miethkaserne, und da es natürlich auch in Königsberg Miethkasernen giebt, so ist man nun in's richtige Fahrwasser gelangt, raisonnirt über die Bodenspekulation und über die theueren Miethpreise im Vergleich zu — Köln und Leipzig, (welche letzteren, nebenbei gesagt, bei 1- und 2-Zimmerwohnungen nur Differenzen von 2 bis 24 Mk. aufweisen) und verkündet mit Pathos: „Nur dieser Miethkaserne gilt unser Kampf, nicht dem soliden Häuserbau!" Es wird nun die „Nothwendigkeit des Zusammenschlusses zu gemeinsamem Wirken mit vereinten Kräften", betont, das Schild mit der Aufschrift „Klein, aber Mein" emporgehoben und eine schmetternde Fanfare zu Gunsten des Baues von „Ein- und Zweifamilienhäusern" geblasen, die natürlich Niemand besser, billiger und zweckmäßiger herstellen kann, als der „Königsberger Wohnungsbauverein". Es wird auf die „segensreiche Thätigkeit" derartiger Unternehmungen in anderen Städten verwiesen (S. 18 u. 19), dann werden die bekannten Leitsätze des „Vereins für öffentliche Gesundheitspflege" über die Nothwendigkeit der weiträumigen Bebauung (von Adickes, Hinkeldeyn und Claßen) abgedruckt, und mit der Bitte um gefl. Beitritt zum Wohnungsbauverein dessen Statut überreicht, an dessen Spitze die Sätze prangen:

> „Zweck der Genossenschaft ist, in Königsberg und dessen unmittelbarer Umgebung Grundstücke zu erwerben, dieselben eventuell zu Wohn- und Wirthschaftszwecken zu bebauen, zu verwalten, an die Genossen zu vermiethen, bezw. als Eigenthum zu übertragen. Die den Genossen miethsweise überlassenen Wohnungen sind in gewissen, vertragsmäßig festgesetzten Grenzen unkündbar."

Dieser Zweck ist später noch näher dahin definirt worden: „Unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens dazu erbauten oder angekauften Häusern zu billigem Preise zu verschaffen".

Der Verein wurde denn auch gegründet und zählte Ende 1895 bereits 361 Mitglieder, darunter 113 Aerzte, Apotheker, Lehrer, Künstler, Schriftsteller, Kirchen-, Staats- und Gemeindebeamte, 44 selbstständige Kaufleute, 18 Fabrikanten und Bauunternehmer, 18 Rentiers und 47 selbstständige Handwerker, aber nur 44 Arbeiter und Gesellen. In welcher Weise der Verein sich bestrebte, unbemittelten Familien billige Wohnungen zu beschaffen, zeigt eine Stelle der „Erwerbsbedingungen", wonach außer dem auf 3,20 bis 3,40 Mk. für den Quadratmeter berechneten Bodenpreise folgende Zuschläge seitens der Erwerber zu zahlen sind:

3000 Mk. bei Gastwirthschaftsgrundstücken,
500 „ „ Handwerkergrundstücken,
1000 bis 3000 Mk. bei Geschäftsgrundstücken.

Bei Kaufabschluß muß das Geschäftsguthaben des Genossen voll eingezahlt und $^1/_3$ des Kaufpreises baar angezahlt werden. Der Rest ist mit 5 % zu verzinsen. Baut dem Erwerber die Genossenschaft das Haus, so hat derselbe zu den Baukosten noch 3 % und $^1/_{10}$ des Bauanschlages sofort zu bezahlen, den Rest mit 5 % zu verzinsen und mit $1^1/_4$ % zu amortisiren.

Schon im 1896er Jahresbericht wird erwähnt, daß der Verein, der bis dahin nur Gebäude außerhalb der Stadt gekauft, parzellirt und die Parzellen verkauft hatte, bestrebt sei, im Mittelpunkt der Stadt gelegene ältere Häuser zu erwerben. Im nächsten Jahresbericht wird die Ausführung dieses Planes mitgetheilt und bemerkt, daß die erworbenen 5 älteren Häuser (in der Thomasgasse) nur kleine Wohnungen mit 1 Wohn- und 1 Kochstube, bez. 1 Wohnstube mit Kocheinrichtung enthalten — also „Miethkasernen" sind. Außerdem wird der Bau eines 8 Familienhauses gemeldet, dessen Wände aus ausgemauertem Fachwerk mit äußerer Bretterverschalung unter Doppelpappdach bestehen; also die allerprimitivste und zugleich feuergefährlichste Ausführung. Der Reingewinn, den der Verein in diesem Jahre (1897) machte, betrug 24 308 Mk. 40 Pf., darunter aus dem Verkaufe von Ackerland 9528 Mk. 95 Pf., aus dem Verkaufe von Parzellen in seiner Kolonie 15 854 Mk. 56 Pf. Im folgenden Jahre baut der Verein eine Villa für einen Maschinen-Ingenieur und überläßt sie ihm zum Selbstkostenpreise von 29 902 Mk. 31 Pf. Der Gewinn dieses Jahres (1898) im Betrage von 8635 Mk. 13 Pf. wird ermöglicht durch Parzellen-Verkäufe, an denen 10 124 Mk. 45 Pf. gut gemacht werden. Bis dahin hat also der Verein eine eigentliche Bauthätigkeit fast noch gar nicht entwickelt, denn er hat lediglich das 8 Familienhaus und das Haus für den Maschinen-Ingenieur gebaut, im Uebrigen aber seine Ländereien mit Spekulationsgewinnen verkauft. Mit diesen „Erfolgen" waren, wie der 1899er Bericht besagt, verschiedene Mitglieder nicht zufrieden, sie wünschten eine lebhaftere Bauthätigkeit, „ohne den Entwickelungsverhältnissen der Stadt und der Schwierigkeit des Geldmarktes Rechnung zu tragen." Der eigentliche Grund, warum diese Genossen auf die Liquidation drängten, wird von der Verwaltung des Vereins dahin angegeben, daß etwa 55 Genossen, die vom Verein Bau- und Gartenterrain erworben hatten, durch die Liquidation der lästigen Beschränkung ledig geworden wären und ihre Ländereien mit Vortheil hätten verkaufen können. In einer Erklärung (ostpreuß. Ztg. Nr. 176 v. 29. Juli 1899) erkennt die Verwaltung selbst an, daß das „Vermögen des Vereins zum größten Theile aus dem Verkauf seiner Ländereien" stamme. Der Bericht weist denn auch das Ausscheiden von 95 Genossen (davon 19 durch Ausschluß, 67 durch Aufkündigung) auf. Auch im Jahre 1899 sind aus Landverkäufen im Ganzen 5812 Mk. 84 Pf. gewonnen worden. Interessant ist es, wie der Verein sich seine Miethhäuser verzinsen läßt. Die 5 Stadthäuser stehen mit 278 017 Mk. zu Buche, sind mit 200 000 Mk. Hypotheken à $4^1/_2$ und 5 % belastet und erbrachten 14 347 Mk. 46 Pf. Miethe, d. s. reichlich 5 %, wovon nach Abzug der Zinsen und Unkosten im Betrage von 13 076 Mk. 7 Pf. ein Betrag von 1271 Mk. 39 Pf. = 0,45 % als Reingewinn übrig bleibt. Das 8 Familienhaus steht mit 35 515 Mk. 10 Pf. zu Buche, ist mit 18 000 Mk. à $4^1/_2$ % belastet und bringt 1952 Mk. 85 Pf. = $5^1/_2$ % Miethe (also $^1/_2$ % mehr als die Häuser in der inneren Stadt) und läßt nach Abzug der Zinsen und Unkosten 374 Mk. 86 Pf. = 1, 05% übrig, oder mit anderen Worten: das Kapital des Vereins verzinst sich im ersten Falle mit 1,6 %, im zweiten mit 2,14 %. Von den 280 Genossen am Ende des Jahres 1899 waren 57 Arbeiter, dagegen 74 Aerzte, Lehrer, höhere Beamte, 21 Rentiers, 20 Fabrikanten und 27 Kaufleute ꝛc.

Am interessantesten aber ist eine Zusammenstellung, welche zeigt, in welcher Weise der Verein seinen Zweck: „unbemittelten" Familien „billige" Wohnungen zu beschaffen, verfolgt hat. Dem Verein sind seit seinem Bestehen

	beigetreten	davon wieder ausgeschieden	verblieben Ende 1899	davon waren Besitzer	von Parzellen
Selbstständige Landwirthe, Förster, Gärtner	4	2	2	—	—
Gehilfen der Land- und Forstwirthschaft	4	2	2	—	—
Fabrikanten, Bergwerksbesitzer, Bauunternehmer	31	11	20	5	$9^1/_2$
Selbstständige Handwerker	64	27	37	4	4
Fabrik- u. Bergarbeiter, Handwerksgesellen	128	73	55	—	—
Selbstständige Kaufleute, Händler	60	33	27	10	$43^1/_2$
Handlungsgehilfen	15	10	5	—	—
Gastwirthe, Fuhrherren	13	5	8	2	$3^1/_2$
Eisenbahn-, Post- und Telegraphenbeamte	67	38	29	6	$5^1/_2$
Dienstboten, Dienstmänner	—	—	—	—	—
Aerzte, Apotheker, Lehrer, Künstler, Schriftsteller, Kirchen-, Staats- und Gemeindebeamte	125	51	74	22	$41^1/_2$
Rentiers, Pensionäre	49	28	21	7	$9^1/_2$
	560	280	280	56	117.

Nicht ein einziges von den 132 Mitgliedern aus der Arbeiterklasse hat hiernach die „Segnungen" der baugenossenschaftlichen Thätigkeit an sich erfahren, das stolze „Klein, aber Mein" war nicht für sie bestimmt. Wohl aber haben die Arbeiter mit ihren Einzahlungen dazu beigetragen, daß 56 Besitzern aus den besten Gesellschaftskreisen auf billige Weise Spekulationsobjekte in die Hände gespielt wurden, und zwar nicht etwa jedem Genossen nur eins, sondern 56 Genossen zusammen 117 Grundstücke. 1, $1^1/_2$, 2, 3, 4 Parzellen sind das wenigste, was ein Genosse bekommen hat; es giebt aber auch Genossen, die Besitzer von 5, 8, ja sogar 26 Parzellen geworden sind. Für einen Komplex von 5 Parzellen ist eine „Grundstücksverwerthungsgesellschaft" eingetragen worden. Dem Stande nach figuriren unter diesen „Genossen": 1 Rechnungsrath, 1 Direktor einer Baugewerbeschule, 2 Universitäts-Professoren, 1 Direktor des städt. Wasserwerks, 1 Professor der Staatswissenschaften, 2 Stadthauptkassenbuchhalter, 1 Intendantursekretär, 2 Stadtsekretäre, 1 Polizeisekretär, 1 Gerichtssekretär, 2 Eisenbahnsekretäre, 1 Sekretär der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt, 1 Sekretär der Landfeuersozietät, 1 Arzt, 2 Oberlehrer, 1 Geistlicher, 1 Redakteur, 1 Ingenieur, 1 Rentier, 6 Kaufleute (darunter 1 mit 8, 1 mit 26 Parzellen) 2 Handelsfirmen u. s. w. Angesichts dieser stattlichen Liste drängt sich dem unbefangenen Leser gewiß die Frage auf: Sind das die Kreise, die in „Wohnungsnoth" leben? Sind das die „unbemittelten" Familien, denen gesunde und billige Wohnung beschafft werden sollte? Sind das die „kleinen Leute", um derentwillen eine Baugenossenschaft zu gründen so nöthig schien?*)

Ich habe diese kleine Erzählung hier eingefügt, nicht weil ich das angeführte Beispiel baugenossenschaftlicher Thätigkeit als typisch ansehe für die Wirksamkeit aller Baugenossenschaften — ich werde im Gegentheil nachher zeigen, daß die meisten Baugenossenschaften eine ganz andere Entwickelung nehmen, — sondern um darzuthun, daß eine Baugenossenschaft, wenn sie nicht unterstützt und begünstigt wird, unfehlbar in die Bahnen der allergewöhnlichsten Spekulationspolitik treiben muß; denn bei einer Verzinsung des in Miethhäusern investirten Kapitals nach Höhe von 1,6 bis 2,14 % ist es selbstredend unmöglich, die Verwaltungskosten einer Baugenossenschaft zu decken und den Kapital gebenden Genossen auch noch 4 % Dividende zu erwirthschaften. Da aber die Baugenossenschaft,

*) In Kiel hat sich eine Lehrer-Baugenossenschaft gebildet; in Hannover sogar eine Baugenossenschaft der Lehrerinnen (nach Liebrecht, Reichshülfe, S. 10); vergl. auch Wolff, a. a. O., S. 33; Weber, a. a. O., S. 34.

die selbst baut, ihre Wohnungen nur dann los werden kann, wenn sie sie zu billigerem Miethpreise anbietet, wie die privaten Wohnungs-Vermiether, so bleiben eben für die Genossenschaft nur 2 Wege übrig: entweder sie wirft sich der Bodenspekulation in die Arme und sucht auf diese Weise die Differenz in den Miethen auszugleichen, oder sie — muß an den Ausgaben zu sparen suchen, indem sie Hypothekenzinsen, Anliegerbeiträge, Steuern, Sporteln u. s. w. mittels besonderer Vergünstigungen herabdrückt, d. h. sie muß sich den Miethenunterschied von der Gesammtheit in Form von Steuernachlässen, Zinsermäßigungen u. s. w. schenken lassen. Man mag die Sache ansehen, wie man will, man wird nicht darum herumkommen, daß alle Vortheile, welche die Baugenossenschaften zu gewähren vermögen, nicht anders zu ermöglichen sind, als durch Geschenke der Allgemeinheit oder — durch Bodenspekulation, wie im obigen Falle. Auch das beweist, daß die Baugenossenschaften kein Faktor sind, dem in der Volkswirthschaft irgend welche Bedeutung zugesprochen werden könnte, denn eine Unternehmung, die nur mittels Geschenken einen Ueberschuß zu erzielen vermag, ist keine wirthschaftliche, nach den Gesetzen von Produktion und Konsumtion sich im Gleichgewicht haltende Einrichtung; sie ist nichts weiter als eine Vertheilungsstelle für die milden Gaben, welche die Gesammtheit einem kleinen Kreise Begünstigter zu Theil werden läßt.

Wo bei der Gründung von Baugenossenschaften die Spekulation in Grund und Boden nicht zum Leitmotiv gemacht wird (ganz darauf zu verzichten, dürfte sich eine Baugenossenschaft kaum veranlaßt sehen), da wird der ihnen unumgänglich nöthige spekulative Trieb (s. Seite 153 ff.) dahin gehen müssen, möglichst viele und hohe Geldvortheile zu erringen, um der Konkurrenz des Privatunternehmerthums gegenüber die Miethlustigen durch billigere Miethpreise anlocken zu können. Weber hat deshalb ganz recht, wenn er die Existenzbedingungen der Baugenossenschaften in Geld, Geld und wieder Geld sieht.*) Das Ergattern von Geldvortheilen setzt aber schon einen gewissen Fonds von Kenntnissen nicht nur des Geldmarktes, sondern aller der Faktoren voraus, welche beim Häuserbau in Frage kommen; sie erfordert ferner eine gewisse Umsicht, einen weiten Blick, eine Berechnungsgabe, die in der Regel dem einfachen Manne nicht zu eigen sind.**) Hier also ist bereits die erste Klippe, an der das Prinzip der „Selbsthilfe" für Baugenossenschaften, die selbst bauen wollen, zum Scheitern kommt: unter den Wohnungsbedürftigen giebt es selten Leute von solcher Begabung, die die Fähigkeiten eines gewiegten Finanzmannes mit denen eines tüchtigen Bauunternehmers und geschickten Verwaltungsbeamten in sich vereinigten.***) Die private Bauthätigkeit muthet das dem kleinen Manne auch gar nicht zu; sie läßt ihn einfach Miether sein, der in dem Betrage seiner Miethe die Verpflichtung, sich um solche Dinge zu kümmern, ablöst. In der Baugenossenschaft aber, unter dem kategorischen Imperativ der „Selbsthilfe", da tritt an den kleinen Mann die Forderung heran, die finanziellen, bau- und verwaltungstechnischen Fragen zu bemeistern, und weil er sich dazu außer Stande sieht, so kommt das Prinzip zu Falle: Man hilft sich nicht selbst, sondern läßt sich helfen von Leuten, die jene Fähigkeiten besitzen.†) In der Praxis spielt sich das natürlich weit einfacher ab, als hier theoretisch dargelegt ist; dort kommt dem Bedürfnisse des kleinen Mannes das Angebot spekulativer Köpfe entgegen, d. h. es finden sich von selbst Leute, die — wenn ein wirkliches oder vermeintliches Bedürfniß nach Wohnungen vorhanden ist — mit den Wohnungsbedürftigen gemeinschaftliche Sache machen und auf diese Weise scheinbar das Prinzip der Selbsthilfe für die zu gründende Baugenossenschaft retten. In Wirklichkeit ist und bleibt es natürlich

*) A. a. O., S. 19.

**) Vergl. Schäffle und Lechler, Nationale Wohnungsreform, S. 5.

***) Vergl. Mahraun, a. a. O., S. 6: „Durch kein Mittel kann sich der Arbeiter selbst helfen"; Schäffle und Lechler, Staatliche Wohnungsfürsorge, S. 25; Reichardt, a. a. O., S. 51.

†) Vergl. Singer, a. a. O., S. 45.

Fremdhilfe, denn die Gründer der Baugenossenschaften wollen nicht sich selbst zu Wohnungen verhelfen, sondern eben Anderen.

Schon Dr. Steiner erklärte s. Z.: „Der Anstoß zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Klassen geht nie aus deren Initiative, sondern stets aus der der bemittelten Klassen hervor." Das ist durchaus richtig und logisch, denn nur das Beispiel des Besserwohnens wird die Anregung, ebenso zu wohnen, denen geben können, die vorerst noch minder gut wohnen. Solange daher die Initiative der bemittelten Klassen sich auf diese Beispielgabe beschränkt, wird man darin nur ein dankenswerthes Förderungsmittel der Kultur erblicken können. Aber die Initiative der bemittelten Klassen geht weiter: im Bewußtsein des Werthes der guten Wohnung fühlen sie sich berufen, der Vorsehung unter die Arme zu greifen und ihre Bedürfnisse denen beizubringen, deren Kulturzustand sie diese Bedürfnisse als solche noch gar nicht erkennen läßt; ihnen wird die Kultur sozusagen eingeredet, aufgenöthigt.*) Immerhin würde es ein psychologischer Irrthum sein, wenn man diese weitergehende Initiative der bemittelten Klassen etwa auf das Motiv zurückführen wollte: die minderbemittelten Klassen damit kulturell zu heben. Das ist nur die Form, in die sich jene Bestrebungen kleiden; die eigentliche Ursache jener drängenden Initiative aber ist das eigene Interesse der besitzenden Klassen,**) oder besser gesagt: die Vorstellung von einem solchen eigenen Interesse derselben. Denn in Wirklichkeit existirt dieses Interesse nicht — die Wohnungsverhältnisse der Besitzlosen sind an und für sich für das Wohlbefinden der Besitzenden völlig belanglos. Indem man aber sich ein solches Interesse vorstellt, betrachtet man sich für verpflichtet, in diesem Interesse zu wirken und erachtet es als ein Verdienst, dafür thätig zu sein. Mit a. W.: es ist der Ehrgeiz, für die Interessen der Gebildeten einzutreten, welcher manche der Letzteren antreibt, sich an Bestrebungen zu betheiligen, mit denen angeblich die „Minderbemittelten" auf eine höhere Kulturstufe gehoben werden sollen. Und so ist es auch der Ehrgeiz, der viele Besitzende veranlaßt, sich an der Gründung von Baugenossenschaften zu betheiligen; die Baugenossenschaft ist ihnen lediglich die Form, unter der sie ihr Interesse für die Gebildeten bethätigen zu müssen meinen. Diese Leute sind es dann, welche dem kleinen Manne in seinem Wohnungsbedürfniß entgegenkommen und durch Verquickung ihrer persönlichen ideellen Interessen mit dem materiellen Wohnungsinteresse des kleinen Mannes das Prinzip der Selbsthilfe für die Baugenossenschaft requiriren. Dieses sehr wichtige Moment darf man nicht aus den Augen verlieren, wenn man die Thätigkeit der Baugenossenschaften richtig beurtheilen will. Es spricht sich offen aus einmal in der Thatsache, daß es fast immer Beamte, Geistliche, Lehrer oder andere in öffentlichen Stellungen stehende Personen sind,***) welche die Gründung und Leitung von Baugenossenschaften in die Hand nehmen und damit die öffentliche Aufmerksamkeit und die Beachtung der vorgesetzten Amtsstellen auf sich zu ziehen suchen; und sodann in der Gewohnheit der Baugenossenschaften, mit möglichst viel Geräusch von ihrer Thätigkeit zu sprechen und hierbei sich der Tagespresse als Reklamemittel zu bedienen. Auch die Bemühungen, sich an den höchsten Stellen bemerkbar zu machen, indem Fürsten und Fürstinnen oder den sonstigen Mitgliedern fürstlicher Häuser das Protektorat über Baugenossenschaften angetragen wird, bezeugen, in welch' hohem Maaße der „Ehrgeiz" die Triebfeder der Gründung von Baugenossenschaften ist.

---

*) Vergl. Rupprecht, a. a. O., S. 2: „Der Mensch ist aus Gemeinem gemacht und bedarf des Zwanges zur Kultur."

**) Vergl. Mahraun, a. a. O., S. 9: „Aus eigenem Interesse müssen die gebildeten Stände das Kapital aufbringen"; ferner Heß, a. a. O., S. 15: „Der Selbsterhaltungstrieb nöthigt, für bessere Wohnungen der Besitzlosen Sorge zu tragen."

***) Im Taschenbuch für Baugenossenschaften (S. 102) wird direkt empfohlen, die Vorstandsmitglieder außerhalb der Genossenschaften zu suchen, denn — so heißt es S. 115 — „geschäftlich geschulte Mitglieder befinden sich nicht unter den Wohnungssuchenden".

Es tritt aber noch ein anderes Moment hinzu; das ist das kapitalistische. Landesrath Brandts hat auf der mehrerwähnten Versammlung der rheinischen Bauvereine u. A. auch erklärt, „es käme nicht darauf an, ob die Mitglieder der Genossenschaften alle Arbeiter (bez. wohnungsuchende kleine Leute) seien, sondern wer in den Genossenschaftshäusern wohne, und daß das ausschließlich oder wesentlich „Arbeiter" seien, das kontrollire schon die geldleihende Invalidenversicherungsanstalt." *) Da hätten wir also die zweite Klippe für das Scheitern der „Selbsthilfe": Die Wohnungsbedürftigen besitzen nicht das nöthige Geld, um sich „selbst zu helfen" und eine gute Wohnung zu beschaffen, und deshalb müssen Andere für sie das Geld hergeben, vermögende Leute und öffentliche Anstalten. Sehen wir zunächst von den letzteren ab und fragen nur, welche Motive wohl die vermögenden Leute bewegen können, den Baugenossenschaften Geld zu geben, so sind die Baugenossenschaftsfreunde sehr schnell mit der Antwort da: die edle Menschenfreundlichkeit, die uneigennützige Lust am Wohlthun, das mildthätige Erbarmen mit den im Wohnungselend Seufzenden.

Zunächst stimmt das schon nicht überein mit den S. 118 bereits erwähnten sehr energischen Verwahrungen der Baugenossenschaften, daß sie „keine Wohlthätigkeits-Anstalten" sein wollen. Andererseits wird man zugeben müssen, daß vermögende Leute ihre philantropischen Absichten gar nicht besser verwirklichen könnten, als indem sie einen Theil ihres Ueberflusses opferten, damit auch den wirklich Wohnungsbedürftigen, die nicht aus eigner Kraft für die Wohnung sorgen können, ganz billige Wohnungen zur Verfügung gestellt werden könnten, bei denen auf jede Kapitalverzinsung zu verzichten und nur die Unterhaltungskosten zu erwirthschaften wären. Allein an solchen mildthätigen Institutionen zur Bekämpfung wirklichen Wohnungselendes (das in der Armuth der Betreffenden seine Ursache hat) fehlt es vollständig.**) Es sind zwar eine Anzahl Stiftungen creirt worden, die aber ebenfalls die Stiftungskapitalien mittels der Wohnungsmiethe sich verzinsen lassen, wie die Aders'sche Stiftung in Düsseldorf, deren Häuser sich mit 2,4—3,3 % verzinsen***) — ein Zinsfuß, mit dem sich heute sehr viele Hausbesitzer auch begnügen müssen. Immerhin mag man die Begründer solcher Stiftungen noch zu den Menschenfreunden rechnen; aber das sind ja auch keine Baugenossenschaften. Die Fälle, in denen Philantropen den Baugenossenschaften schenkungsweise Kapitalien überlassen haben, sind äußerst selten; bekannt sind mir nur 5.†) Aber auch, wenn dies häufiger geschähe, so würde es doch nicht dazu dienen, die Wohnungsverhältnisse wirklich Bedürftiger zu verbessern, sondern es würde nur zur Verbesserung der Geschäftsergebnisse beitragen, d. h. die Vertheilung einer höheren Dividende oder die Schaffung größerer Rücklagen ermöglichen; und da ersteres häufig statutarisch ausgeschlossen ist, so haben solche Zuwendungen nur den Zweck der Stärkung des eigenen Kapitalfonds der Genossenschaft. Das ist das eine kapitalistische Moment.

Sind nun einerseits die Fälle gänzlich oder theilweise uneigennütziger Zuwendungen an Baugenossenschaften sehr selten, so ist doch andererseits der Kapitalzufluß zu denselben ein nicht unbeträchtlicher. Aus Tabelle IIb ist ersichtlich, daß sich die Einzahlungen der Genossen bei 189 Baugenossenschaften auf Mk. 7,071 065,97 belaufen; daneben sind noch Mk. 2,503 940,25 in Spar- und anderen Einlagen gezahlt worden, und außerdem noch Mk. 4,163 406,62 in kurzfristigen Darlehen, unter denen sich auch noch ein größerer Theil Spareinlagen befinden dürfte, was sich aus den häufig sehr unklar gehaltenen Bilanzen nicht immer mit Sicherheit

*) Vergl. den Versammlungsbericht, S. 9.

**) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 43: „Die Aufbringung der Kapitalien gemeinnütziger Wohlthätigkeitsanstalten ist schwierig, da Menschenfreundlichkeit ein unsicherer Faktor ist."

***) Siehe Anmerkung zu Nr. 246 in Tabelle IIb.

†) Siehe Spalte 52 Tabelle IIc unter Nr. 37, 52, 95, 133, 171 (im Falle 52 nur unverzinsliches Darlehen).

feststellen ließ. Jedesfalls wird man eine Summe von rund 10 Millionen Mark annehmen dürfen, die jenen 189 Baugenossenschaften von privater Seite zur Verfügung gestellt wurden. Indem dies nicht schenkungsweise geschehen ist, haben die Geldgeber damit dokumentirt, daß sie auf Zinszahlung für das Kapital zu verzichten nicht gewillt sind,*) und die Baugenossenschaften selbst versprechen den Genossen und Sparern statutarisch eine Verzinsung ihrer Einlagen und Spargelder. Daß eine Anzahl Baugenossenschaften diese Verzinsung beschränkt, ist nebensächlich; maßgebend ist die Höhe des Zinsfußes, auf die sie die Verzinsung einschränken, und diese ist überall eine solche, daß sie noch einen bedeutenden Anreiz für das Kapital bildet, sich den Baugenossenschaften zuzuwenden.**) Denn dieser Zinsfuß bewegt sich zwischen $3^1/_2$ und $5\,^0/_0$.***) Da die meisten Staatsanleihen nur mit $3-3^1/_2\,^0/_0$ verzinslich sind und überdies nicht unerheblichen Coursschwankungen unterliegen, so ist es leicht zu verstehen, daß das Privatkapital sich gern den Baugenossenschaften zuwendet und zwar vornehmlich aus solchen Kreisen, die — wie Beamte, Arbeiter, kleine Handwerker und Gewerbtreibende — mit den Manipulationen am großen Geldmarkte nicht sehr vertraut sind und wohl eine gut verzinsliche, aber auch sichere Kapitalanlage für ihre Ersparnisse suchen.†) Dabei kommt ihnen zu statten, daß sie die Antheilscheine der Baugenossenschaften nicht wie Staatspapiere oder Aktien auf einmal zu bezahlen brauchen, sondern sie successive mit ihren wöchentlichen oder monatlichen Ersparnissen erwerben können. Es ist also der Reiz einer guten und sicheren Verzinsung ihrer Einlagen, der die Leute den Baugenossenschaften zutreibt.††) Und das ist das zweite kapitalistische Moment.

Würden nun diesem Reize nur jene Bevölkerungsklassen folgen, für welche die Baugenossenschaften Wohnungen herstellen, so könnte man sagen, daß das Prinzip der „Selbsthilfe" wenigstens annähernd gewahrt sei, insofern diese Klassen unter sich die Mittel aufbringen, um sich bessere Wohnungen zu schaffen. In diesem Sinne faßte v. Bodelschwingh die Selbsthilfe auf, indem er die Arbeiter selbst zum Sparen veranlaßte und aus diesen Ersparnissen die Häuser der Arbeiter baute, die auf ein solches reflektirten.†††) v. Bodelschwingh verfolgte auch insofern ein richtiges Prinzip, als er die Arbeiter nicht durch Dividenden zum Anlegen ihrer Ersparnisse in Arbeiterhäusern anreizen wollte, sondern verlangte, daß sie sich mit dem Zinsfuße begnügen, den jede Sparkasse zahlt.°) Das ist der rechte Weg für Baugenossenschaften. Diesen Weg haben sie aber nicht eingeschlagen. Als Grund dafür hat der Berichterstatter des Herrenhauses

---

*) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 176.

**) Vergl. ebendaselbst, S. 182.

***) Auf 4% beschränkt ist die Dividende bei den Baugenossenschaften Nr. 5, 8, 14, 16, 20, 23, 35, 40, 42, 60, 62, 109, 119, 127, 138, 143, 148, 151, 153, 156, 160, 167, 171, 173, 177, 186, 188, 193, 194, 198; auf $4^1/_2\,^0/_0$ bei Nr. 13, 24; auf $5\,^0/_0$ bei Nr. 183, 185; auf $3^1/_2\,^0/_0$ bei Nr. 55, 66, 126, 138 (für Industrielle, sonst 4%), 202 (nur bei 3 Genossenschaften ist die Dividende auf 3% beschränkt: Nr. 120, 150 und 176); vergl. auch Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 176, wo denselben empfohlen wird, auf eine Dividende von 5% hinzuarbeiten (im Widerspruche zu der einige Zeilen vorher gemachten Behauptung: Die Baugenossenschaften sollten „nicht" eine hohe Dividende herauswirthschaften); ferner Verhandlungen Berliner Architekten, S. 6: „Baugenossenschaften müssen ihr Anlage-Kapital gut verzinsen"; Reichardt, a. a. O., S. 33 (gute Verzinsung — Bedingung der Reform), sowie S. 34 und 56, wo auf die hohen Dividenden englischer Baugenossenschaften verwiesen wird; Rupprecht, a. a. O., S. 12 und 19.

†) L. Schwennhagen schreibt in seinem Buche: „Der Bau kleiner Wohnungen in Städten": „Man hatte bei Gründung dieser Gesellschaft (der Frankfurter Baugesellschaft) weniger das Wohl und den Geldvortheil der Wohnungsmiether, sondern nur die Sicherheit der Rente des Anlage-Kapitals im Auge."

††) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 181: „Die höhere Dividende (als der Sparkassenzinsfuß) reizt die Genossen zu Einzahlungen."

†††) Vergl. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 71.

°) Vergl. ebendaselbst, S. 75.

über die mehrerwähnte Petition des Rheinisch-Westfälischen Verbandes st. H. u. Gr.-V., Hr. Oberbürgermeister Schmieding in seinem Referate vom 13. Juni 1900 ausgesprochen: Die Arbeiter seien „nicht in der Lage", Kapital zusammenzulegen.*) Das trifft aber durchaus nicht zu. Nach den Ergebnissen der Krankenkassenzählungen sind etwa 30% der männlichen Bevölkerung Deutschlands Arbeiter, sodaß nach dem Verhältniß der letzten Volkszählung rund $8^1/_3$ Millionen männliche Arbeiter vorhanden wären. Auf Grund der Schmitz'schen Tabellen berechnet sich der durchschnittliche Tagelohn eines männlichen Arbeiters auf Mk. 1,87, d. i. für 300 Arbeitstage auf 561 Mk. jährlich.**) Jene $8^1/_3$ Million Arbeiter würden sonach mindestens rund $4^2/_3$ Milliarden Mark an Arbeitslohn empfangen; die wirklich gezahlte Lohnsumme dürfte annähernd 7—8 Milliarden betragen. Wenn jeder Arbeiter wöchentlich nur 5 Pf. für Wohnungsbau zurücklegte, so würde das eine Summe von mehr als $21^1/_2$ Millionen Mark ergeben, die jedes Jahr für den Arbeiterwohnungsbau flüssig würden. Daß aber eine jährliche Ausgabe von Mk. 2,60 selbst den schlechtest gelohnten Arbeiter sonderlich bedrücken würde, wird man nicht behaupten können angesichts der Thatsache, daß die Arbeiter weit höhere Beträge nicht nur für Kranken- und Invaliditätsversicherung, sondern auch für ihre Parteiorganisation, für die sozialdemokratische Agitation und Presse und — für Branntwein ausgeben. Da der jährliche Verbrauch an Trinkbranntwein in Deutschland ca. 222 Millionen Liter beträgt, wovon schlecht gerechnet $^3/_4$ auf die $8^1/_3$ Millionen männlicher Arbeiter entfallen,***) so bedeutet das allein eine jährliche Ausgabe von etwa 20 Mk. pro Arbeiter, die sich zum Besten der Arbeiterwohnungen wohl ohne allzugroße Entbehrungen der Arbeiter auf $17^1/_2$ Mk. reduziren ließe, wenn — die Arbeiter gewillt wären, für Wohnungszwecke etwas auszugeben und sie die Baugenossenschaften für geeignet hielten, ihrem Wohnungsbedürfnisse zu entsprechen. „In der Lage" wären also die Arbeiter recht wohl. Wenn nun dennoch Herr Schmieding und mit ihm alle Baugenossenschaftsfreunde behaupten, die Arbeiter besäßen nicht Geld genug, um Baugenossenschaften zu etabliren, so kann es für diese Behauptung nur einen Grund geben: man sucht nach einem plausiblen Vorwande für die Befriedigung des eigenen Kapitalanlage-Bedürfnisses. Thatsächlich ist es kein anderer Grund, der die Baugenossenschaften entstehen läßt, als das Verlangen nach Gelegenheiten für eine gute und sichere Kapitalanlage solcher Kreise, denen die Verzinsung der Staatspapiere zu niedrig ist, deren Kapitalvorräthe aber zu geringe sind, um sie in Hypotheken oder Industriepapieren anlegen zu können,†) zumal die Letzteren ihnen eine laufende Kontrolle zur Pflicht machen würden. Wer das bezweifelt, der braucht nur die Tabelle IIa zur Hand zu nehmen und sich zu überzeugen, daß von 28591 Mitgliedern, über welche 122 Baugenossenschaften Spezialangaben gemacht haben, nur 10792 den arbeitenden Klassen angehören, also als Wohnungssucher in Betracht kommen;††) und auch von diesen

---

*) Vergl. Vortrag des Architekten R. Leisel: „Der preußische Landtag und die Baugenossenschaften", S. 13.

**) Vergl. auch Arbeitsstatistik der deutschen Gewerkvereine für das Jahr 1900 von Dr. Max Hirsch.

***) Vergl. Grävell, Die Wohnungsnoth, S. 13.

†) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 79 (Private wollen nur Geld sicher anlegen).

††) Unter 85 Mitgliedern des Bocholter Bauvereins befinden sich nur 29 Arbeiter (aber 37 Fabrikanten!), unter 110 Mitgliedern des Spar- und Bauvereins Emshorn sind nur 16 Arbeiter (aber 27 selbstständige Handwerker und 26 selbstständige Kaufleute); ähnliche Verhältnisse finden sich noch bei der Frankfurter Wohnungsgenossenschaft (84 Mitglieder zu 19 Arbeitern); Bauverein „Eigner Herd", Friedberg (102:3); Spar- und Bauverein Hirschberg (183:29); Allgem. Wohnungsbauverein Königsberg (280:55); Kulmbacher Bauverein (111:28); Karlsruher Miether- und Bauverein (693:166); Liegnitzer Wohnungsgenossenschaft (133:9); Meldorfer Bauverein (90:10); Baugenossenschaft München (157:45); Bauverein Nienstedten (71:10); gemeinn. Baugesellschaft Paderborn (44:3); gemeinn.

sind erfahrungsmäßig nur ein Drittel solche, die in der Absicht, eine Wohnung zu erhalten, beitreten. Selbst wenn man die 8192 Unterbeamten noch zu den Wohnungsuchenden rechnen wollte, so wären immer erst $^2/_3$ aller Mitglieder sog. „kleine Leute" und von diesen wieder höchstens die Hälfte solche, welche der Baugenossenschaft in der Absicht, eine Wohnung zu erhalten, angehören. Aus der Vertheilung der übrigen Mitglieder aber auf die verschiedenen Berufsklassen ergiebt sich deutlich, daß es lediglich das Kapitalanlagebedürfniß gewesen ist, welches sie den Baugenossenschaften zugeführt hat.*) Es waren nämlich von obigen 28591 Mitgliedern

	männlich	weiblich
Selbstständige Landwirthe, Förster, Gärtner	57	2
Fabrikanten, Bergwerksbesitzer, Bauunternehmer	945	4
Selbstständige Handwerker	2180	25
Selbstständige Kaufleute, Händler	1048	15
Selbstständige Gastwirthe, Fuhrherren u. s. w.	268	6
Aerzte, Apotheker, Lehrer, Schriftsteller, Künstler, Kirchen-, Staats- und Gemeindebeamte	3140	22
Rentiers, Pensionäre	431	756
	8069	830
Also nahezu ein drittel Angehörige solcher Stände, die einzig und allein eine gute, sichere Kapitalanlage in den Baugenossenschaftsantheilen suchen; ferner:		
Gehilfen der Land- und Forstwirthschaft	79	1
Fabrik- und Bergarbeiter, Handwerksgesellen	10618	84
Handlungsgehilfen	617	11
Eisenbahn-, Post- und Telegraphenbeamte	8182	10
Dienstboten, Dienstmänner	83	7
	19579	113
Zusammen	27648	943

Auch von den letzteren 5 Klassen wird man den dritten Theil zu denen rechnen müssen, denen es nur um die sichere Anlegung ihrer Ersparnisse zu einem Zinsfuße zu thun ist, wie er ihnen sonst eben nirgends geboten wird.

Wenn daher Herr Landesrath Brandts der Meinung ist, es komme nicht darauf an, wer die Mitglieder der Baugenossenschaft seien, so ist das insofern irrig, als doch die „Mitglieder" es sind, für die die Baugenossenschaft eine Dividende erwirthschaften muß. Diese Dividende aber ist es gerade, welche die Baugenossenschaften zwingt, allerhand Begünstigungen und Unterstützungen in Anspruch zu nehmen, weil der natürliche Zins ihrer Kapitalien verschlungen wird durch die hohen Verwaltungskosten, die sich — wie wir noch sehen werden — aus dem Selbstbauen und Verwalten der Häuser für sie ergeben. Es kommt also wohl darauf an, ob die Baugenossenschaft — streng nach dem Prinzip der Selbsthilfe — sich nur aus selbstbauenden Mitgliedern oder doch aus Standesgenossen derselben zusammensetzen, die nicht mehr als eine Sparkassenverzinsung ihrer Gelder be-

---

Baugenossenschaft Posen (101:17); Spar- und Bauverein Quakenbrück (56:11); Saarbrückener Baugenossenschaft (95:22); gemeinn. Bauverein Simmern (43:1); Spar- und Bauverein Spremberg (98:5); Stettiner Bauverein (433:105); Bauverein Stralsund (261:32); Spar- und Bauverein Witten (272:76) und natürlich bei allen Beamtenbauvereinen (vergl. Tabelle IIa; sowie Kampffmeyer, a. a. O., S. 15; wonach unter 63 Hausanwärtern des Wilhelmsburger Spar- und Bauvereins nur 18 Arbeiter waren).

*) Vergl. Blätter für Genossenschaftswesen, Jahrgang 1900, Nr. 19: „Eine große Anzahl von Personen, die der Baugenossenschaftsbewegung ihr Interesse entgegenbringen, treten den Baugenossenschaften als Mitglieder nur bei, um die Kapitalbildung derselben zu erleichtern."

anspruchen, oder aber z. Thl. aus Leuten, die sich durch die Baugenossenschaft eine höhere Verzinsung ihrer Kapitalien erwirthschaften lassen wollen. Wenn beispielsweise die Herren Minister v. Berlepsch und Generaldirektor Röpicke beim Berliner Spar- und Bauverein je 10000 Mk. zu 4% „angelegt" haben, so ist das für jene Herren zweifellos angenehmer, als wenn sie sie in Staatspapieren, z. B. Preußische Konsols à 3—3⅓% bei 90—98 Kurs angelegt hätten; sie brauchen weder Verloosungslisten noch Kurszettel zu studiren und haben doch ihr Kapital in gut verzinslicher, sicherer Weise untergebracht. Und wenn Herr v. Miquel der Berliner Gemeinnützigen Baugesellschaft 1,000000 Mk. zu 3½% geliehen hat, so weiß er ganz genau, daß ihm diese Million durch keinen Kurssturz der Welt verringert werden kann und daß er bis an's Ende seiner Tage die 3½% Zinsen erhält, ohne befürchten zu müssen, daß die Million einmal „ausgeloost" wird. Das sind zweifellos Vortheile, welche die Baugenossenschaften für solche Kapitalisten schaffen, die nicht auf dem großen Geldmarkte zu spekuliren beabsichtigen. Und diese Vortheile beschaffen die Baugenossenschaften theils auf Kosten derer, denen sie „billige" Wohnungen zu liefern versprechen, aber dieses Versprechen, wie wir gesehen haben, nicht halten; theils auf Kosten der Gesammtheit, von der sie Unterstützungen und Vergünstigungen beanspruchen, um damit jene Vortheile erst erwirthschaften zu können.

In der oben mitgetheilten Mitgliederliste fällt die große Zahl selbstständiger Unternehmer, insbesondere Fabrikanten, Bergwerksbesitzer u. s. w. auf. Geht man in Tabelle IIa die einzelnen Ortschaften durch, so wird man finden, daß namentlich in Industrieorten eine sehr starke Betheiligung dieser Klassen stattfindet, z. B. in Bocholt, Duisburg, Dülken, M.-Gladbach, Hagen, Hamburg, Kulmbach, Leipzig, Mainz, Milspe, Mühlhausen i. Th., Ronsdorf, Spremberg, Wald u. s. w. Aehnlich ist es auch bei den Aktiengesellschaften, von denen die zu Benrath, M.-Gladbach, Hilden mittheilen, daß ihre Aktien ausschließlich oder größtentheils in Händen von Industriellen sich befinden.*) Daß die Industrie ein großes Interesse an der Wohnungsfrage, soweit sie die Arbeiter betrifft, hat, ist erklärlich,**) und man wird sogar ihr eine gewisse Verpflichtung nicht absprechen dürfen, für die Unterbringung der Arbeiter Sorge zu tragen. Denn so wenig es genügt, daß Staat und Gemeinde ihre Beamten bezahlen, sondern dafür besorgt sein müssen, daß die Beamten an ihren Stationsorten auch das vorfinden, was sie von ihrem Gehalt zur Nothdurft des Lebens beschaffen müssen, so wenig kann auch der Industrie nachgesehen werden, daß sie sich an der bloßen Bezahlung ihrer Beamten und Arbeiter genügen lasse und sich nicht darum kümmere, ob dieselben für ihr Geld auch die nothwendigsten Lebensbedürfnisse befriedigen können. Ob die Industriellen diese Gelegenheiten selbst beschaffen oder nur für ihr Vorhandensein Sorge tragen sollen, wird von örtlichen Umständen abhängig zu machen sein. In bewohnten Ortschaften wird letzteres in der Regel genügen, denn meist führt schon der natürliche Erwerbssinn der Menschen dazu, dem Bedarfe nachzugehen und die Gelegenheiten für seine Befriedigung zu schaffen. Das trifft auch auf die Wohnungen zu. Erst wenn aus irgend welchen Gründen die private Bauthätigkeit versagt oder ein Unternehmen in einer noch völlig unbewohnten Gegend rasch errichtet werden sollte, wird an den Unternehmer die Forderung herantreten, selbst Wohnungen herzustellen.

Auch darin wird man Mangold Recht geben können, wenn er sagt, die Industrie habe ein Interesse an guten Wohnungen der Arbeiter. Bevor man ihr jedoch diesbezüglich eine Verpflichtung zum eigenen Eingreifen vindiziren darf, müßte erst feststehen, daß die industriellen Arbeiter und Beamten in Wohnungen

---

*) Siehe die Anmerkungen in Spalte 29 der Tabelle IIb; vergl. auch Reichardt, a. a. O., S. 35.

**) Vergl. Mangold, a. a. O., S. 18.

leben müssen, die ihren berechtigten Ansprüchen nicht genügen. Einen solchen Nachweis habe ich bis jetzt nirgends gefunden. Daß die Arbeiter vielfach in ungenügenden Wohnungen leben, ist noch kein Beweis dafür, daß sie so wohnen müssen, höchstens wäre es ein Beweis für die geringe Kulturstufe, auf der die betreffenden Arbeiter stehen, und die sie das Unzulängliche ihrer Wohnweise nicht erkennen läßt. Einen solchen Kulturfortschritt bewirkt aber auch die „gemeinnützige" Bauthätigkeit nicht, wie das Beispiel der s. Zt. berühmten cité ouvrière in Mülhausen i. E. bewiesen hat und wie noch täglich in unzähligen anderen Fällen bewiesen wird. In Mülhausen meinten die 12 Fabrikanten sicherlich auch etwas Ideales geschaffen zu haben, als sie 1853 unter Jean Dollfuß mit 300 000 Frcs. die Aktienbaugesellschaft gründeten, die Napoleon III. mit der gleichen Summe subventionirte. Bis 1884 hatte die Gesellschaft bei einem Aufwande von $4^1/_2$ Mill. Frcs. 1040 Häuser im Preise von 2400—3600 Frcs. gebaut. Jeder Arbeiter hatte sein Haus mit 2 Zimmern, Küche und Zubehör, seinen Garten, daß er mittels Abzahlungen von ca. 8 % jährlich allmählich zu eigen gewann; — was konnte ihm also noch fehlen? Und doch hatten die Fabrikanten nicht bedacht, daß auch im Arbeiterstande es auf- und absteigende Existenzen giebt, die beide sehr bald des Hauses, das sie besitzen, überdrüssig werden; jene, weil sie sich etwas Besseres wünschen, diese, weil sie das Gute nicht zu achten wissen und es deshalb schlechter und schlechter werden lassen. So ist es gekommen, daß — obgleich die Gesellschaft grundsätzlich nur an Arbeiter verkaufte und sich für 10 Jahre ein Vorkaufsrecht sicherte — heute kein einziges Haus mehr in den Händen seines ersten Besitzers ist und die wenigsten noch wirklich Arbeitern gehören. Viele Wohnungen sind, durch Aftervermiethung überfüllt,*) einem regelrechten Wohnungswucher zum Opfer gefallen, alle befinden sich in verwahrlostem Zustande, und die „Arbeiterstadt", die rund 7500 Menschen beherbergt, ist nichts weniger als ein Bild guter Arbeiterwohnungen, ist ihrem Zwecke völlig entfremdet worden.

Ist also die „gemeinnützige" Bauthätigkeit nicht im Stande, die Arbeiter auf eine höhere Kulturstufe zu heben, so wird auch das Darbieten guter Wohnungen nur da einen Zweck haben, wo Arbeiter dafür ein Bedürfniß zeigen, ohne es befriedigen zu können; und da dieser Fall bis jetzt, wie schon bemerkt, nicht hat nachgewiesen werden können, so erscheint auch die zahlreiche Betheiligung der Fabrikanten an Baugenossenschaften in einem ganz anderen Lichte, als man auf den ersten Blick anzunehmen geneigt ist. Es ist nicht so sehr der wirkliche Wunsch ihren Arbeitern gute und billige Wohnungen zu verschaffen, der die Fabrikanten sich an den Baugenossenschaften betheiligen läßt, als vielmehr die Ueberzeugung damit in den Geruch besonderer Fürsorglichkeit und Arbeiterfreundlichkeit zu kommen, ohne daß es etwas kostet. Die Fabrikanten betheiligen sich mit 10 oder 20 Antheilen an der Baugenossenschaft, erhalten dafür alljährlich ihre 3 bis 4 % Dividende und entledigen sich so auf die bequemste und zugleich billigste Weise ihrer Verpflichtung, für das Unterkommen ihrer Arbeiter Sorge zu tragen. Die Baugenossenschaft aber, die ohne Unterstützung der Allgemeinheit keine Häuser bauen kann, macht mit der Herstellung von Arbeiterwohnungen den Fabrikanten thatsächlich ein Geschenk, denn sie schenkt ihnen einen Theil dessen weiter, was sie sich selbst in Form von Zinsenermäßigungen, Steuererlassen u. s. w. schenken läßt. Die Fabrikanten haben somit außer dem Renommee der Arbeiterfürsorge einen dreifachen pekuniären Nutzen; 1. sie brauchen selbst keinerlei Aufwendungen für Arbeiterwohnungen zu machen, 2. sie partizipiren an den Vergünstigungen, welche die Baugenossenschaften von der Allgemeinheit erlangen und 3. sie erhalten ihre eingelegten Kapitalien gut und sicher verzinst. Ein besseres Geschäft können die Herren gar nicht machen und daraus erklärt es sich, warum

*) Vergl. v. Bodelschwingh, a. a. O., S. 11, wo noch besonders hervorgehoben wird, daß gerade in der „Arbeiterstadt" die Unsittlichkeit überaus hochgewachsen sei; ferner Reichardt, a. a. O., S. 38.

die Baugenossenschaften in diesen Kreisen so warme Fürsprecher und zahlreiche Mitglieder finden. Besteht doch auch der „Verein Reichswohnungsgesetz", der mit besonderer Wärme für die Ausbreitung der Baugenossenschaften eintritt, zum weitaus größten Theile aus Großindustriellen und ebenso sind im Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, der ganz speziell die Neugründung und finanzielle Stärkung der Baugenossenschaften sich zur Aufgabe gemacht hat, zahlreiche Kommerzienräthe, Fabrikbesitzer und industrielle Werke als zahlende Mitglieder vertreten.*) Auch hier sehen wir also ein kapitalistisches Interesse mitwirksam zur Vermehrung und Kräftigung der Baugenossenschaften.

Zeigen schon die vorstehenden Ausführungen, daß bei den Baugenossenschaften das kapitalistische Interesse im Vordergrunde steht, die Wohnungsbeschaffung hingegen nur als Mittel zum Zweck dient, so wird dies noch deutlicher, wenn man das ganze Geschäftsgebahren der Baugenossenschaften in's Auge faßt, aus dem die Absicht klar hervortritt, alle erdenklichen Geldvortheile auf eine Art und Weise zu gewinnen, die der Bevorzugung und Begünstigung so ähnlich sieht, wie ein Ei dem andern. So empfiehlt schon das Taschenbuch für Baugenossenschaften (S. 61), die Baugenossenschaften sollten darauf drängen, daß von einer gerichtlichen Taxirung ihrer Grundstücke abgesehen wird und daß die Taxe eines von ihnen bestimmten Sachverständigen genügen solle. Thatsächlich haben die Baugenossenschaften mit dieser Praxis erreicht, daß ihre Grundstücke weit über das Maaß beliehen werden, welches sonst für Grundstücksbeleihungen üblich ist. Auf dem V. Verbandstage der Baugenossenschaften Deutschlands erklärte Herr Landesrath Dr. Schröder-Kassel, daß die von ihm geleitete Versicherungsanstalt die Grundstücke der Baugenossenschaften mit 75% des von den Ortstaxatoren festgestellten Grund- und Bodenwerthes beleihe. Man sei sich aber vollständig klar, daß diese Taxen immer verhältnißmäßig hoch seien, so daß **die Beleihung im Grunde genommen mit 100% erfolge**, und damit die Frage der zweiten Hypotheken schon gelöst sei. Landesrath Liebrecht-Hannover giebt in seiner jüngsten Schrift**) zu, daß die Versicherungsanstalt Hannover mit ihren Beleihungen am weitesten vorgehe und eventuell den gesammten Bauwerth der Häuser beleihe. Die Anstalt hat 1½ Mill. Mk. über die mündelsichere Grenze hinaus hergegeben; von sämmtlichen Versicherungsanstalten des Reiches waren den Baugenossenschaften bis 1. Januar 1900 7,512315 Mk. 38 Pf. als nicht mündelsichere Darlehen gegeben worden, und zwar nach Taxationen, die — Obigem gemäß — thatsächliche Beleihungen bis 100% des Werthes möglich machten. Man wird zugeben müssen, daß hierin eine ganz enorme Bevorzugung der Baugenossenschaften liegt, wie sie einem Privatunternehmer auf keinen Fall zu Theil wird, und damit die Baugenossenschaften in einer Weise kapitalkräftig gemacht werden, gegen die der Privatunternehmer absolut nicht aufzukommen vermag; denn wer würde ihm seine Grundstücke bis 100% beleihen wollen, selbst wenn er einen höheren Zinsfuß anzulegen bereit wäre, als die Baugenossenschaften zahlen?

Vergegenwärtigt man sich ferner, daß ausweislich der Tabelle IIb die darin verzeichneten 212 Baugenossenschaften zusammen 40,665749 Mk. 76 Pf. Aktiva haben, denen 40,274927 Mk. 73 Pf. Passiva gegenüberstehen und daß unter diesen letzteren allein 29,733802 Mk. 59 Pf. Hypotheken und 4,398815 Mk. 69 Pf. andere Schulden sich befinden, so wird man auch in diesen Ziffern bestätigt finden, daß die Beleihung der Baugenossenschaftshäuser durchschnittlich eine sehr hohe ist, was wiederum nur bei einer ihnen wohlwollenden Taxirung möglich wird.

Durch die unter dem Namen Spar- und Bauvereine auftretenden Baugenossenschaften ist überdies das Prinzip zur Einführung gekommen, neben dem

---

*) Geh. Kommerzienrath Krupp spendete allein dem Verein im letzten Jahre 500 Mk.
**) Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen, S. 10.

eigentlichen baugenossenschaftlichen Betriebe noch einen Sparkassenbetrieb einzurichten. Die nicht den Kapitalistenkreisen angehörenden Mitglieder, d. s. die eigentlichen Wohnungsuchenden, werden durch diese Einrichtung veranlaßt, den Baugenossenschaften außer ihren statutarischen Beiträgen noch weitere Geldmittel aus ihren Ersparnissen zuzuführen. Diese Spareinlagen, welche meist mit $^1/_2{}^0/_0$ über dem Sparkassenzinsfuß verzinst werden, sind zwar seitens der Mitglieder entweder jederzeit oder mit kurzen Kündigungsfristen rückziehbar; es wird aber seitens der Baugenossenschaften die Tendenz verfolgt, diese Einlagen thunlichst in unkündbare zu verwandeln,*) indem, wenn dieselben eine gewisse Höhe erreicht haben, den Sparern ausloosbare Obligationen dafür angeboten oder auch Ueberschreibungen auf ihr Hauskonto, Antheilscheinkonto oder auf ein besonderes „Kapitalvorschußkonto" vorgeschlagen werden. Diese Spareinlagen erreichen oft eine nicht unbeträchtliche Höhe und übersteigen die Antheilscheinguthaben. So betragen z. B. nach dem Jahresbericht des Berliner Spar- und Bauvereins für 1900 die Geschäftsantheile 116212 Mk. 30 Pf., die Spareinlagen 175602 Mk. — Pf.; beim Spar- und Bauverein Hannover betragen erstere 588416 Mk. 69 Pf, die letzteren 672980 Mk. 20 Pf. Thun auf der einen Seite die Spar- und Bauvereine mit dieser Sparkasseneinrichtung den öffentlichen Sparkassen nicht unerheblichen Abbruch, so ist andererseits für die Sparer *seitens der Spar- und Bauvereine nicht entfernt die Sicherheit geboten*, wie sie die öffentlichen Sparkassen gewähren. Solange der Zug nach den Städten ein so starker ist, wie er in den letzten Jahren war, und die Einwandernden in Industrie und Handel immer Beschäftigung finden, werden die Quartiere der Baugenossenschaften im Allgemeinen selten leer stehen und die Genossen werden möglichst bei ihnen zu verbleiben suchen, somit auch ihre Ersparnisse nur selten anzutasten brauchen. In Zeiten einer wirthschaftlichen Depression aber, wie sie jetzt begonnen hat, wo Industrie und Handel das Kräfteangebot bei weitem nicht absorbiren können, da findet ein Abfließen der Bevölkerung von den Städten statt und die Verschlechterung der Erwerbsverhältnisse fordert oft gebieterisch die Aufschließung anderer Hilfsquellen, ja die Aufzehrung ersparter Nothpfennige. In solchen Zeiten können die Rückforderungen der Spareinlagen bei Baugenossenschaften einen Umfang annehmen, der deren ganze Existenz gefährdet. Es sei erlaubt, dies an einem Beispiele nachzuweisen. Der Berliner Spar- und Bauverein besitzt für 1,963004 Mk. 34 Pf. Grundstücke, welche mit

Mk.	1,609000,—	Hypotheken belastet sind; er schuldet außerdem
„	44980,—	gegen Schuldverschreibungen und
„	16756,—	„ Darlehen
zus. Mk.	1,670736,—	

so daß ihm an seinen Grundstücken ein Guthaben von Mk. 292268,34 verbleibt.

Er verfügt dann noch über	„	4950,49 Bankguthaben,
ferner über	„	3200,15 baare Kasse
und über	„	440,90 andere Außenstände
zus.	Mk.	300859,88. Dem stehen gegenüber:
Geschäftsguthaben	Mk.	116,212,30
Spareinlagen	„	175,602,—
	Mk.	291814,30, sodaß als eignes Vermögen

des Vereins verbleiben Mk. 9045,58, welches annähernd durch den Kassenbestand und das Bankguthaben bez. die Außenstände repräsentirt wird. Wo will nun der Verein die Mittel hernehmen, falls ihm in nächster Zeit auch nur der 10. Theil der Spareinlagen, geschweige mehr, gekündigt werden sollten?**)

*) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 165.
**) Vergl. Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens, S. 54.

Es ist unbegreiflich, daß die Behörden bisher diesem Treiben der Spar- und Bauvereine ruhig zugesehen haben, durch das nicht unbeträchtliche Theile des Volksvermögens, und zwar gerade des sauer ersparten Vermögens kleiner Leute auf's Ernsteste in Gefahr gebracht werden. Wie konnten überhaupt die Behörden das Erstehen solcher Konkurrenzinstitute für die öffentlichen Sparkassen zugeben? Als im Jahre 1897 auf Betreiben der Brandenburgischen Hausbesitzervereine die Gründung eines Pfandbriefamtes seitens des Provinzialausschusses der Provinz Brandenburg in ernste Erwägung gezogen wurde, da erklärte der Brandenburgische Städtetag auf seiner Schwedter Tagung: „Die Errichtung des Pfandbriefamtes ist kein allgemeines Bedürfniß" und begründete dies ausdrücklich damit, daß ein Pfandbriefamt die Kreis- und Stadtsparkassen in der Unterbringung ihrer Kapitalien beeinträchtigen würde. Die jahrelangen Bemühungen der Brandenburgischen Hausbesitzer um Verbilligung des Realkredits wurden also mit dem Hinweise auf die „Schädigung der Sparkassen" behördlich zurückgewiesen. Wenn aber „Baugenossenschaften" den Sparkassen die Sparer abwendig machen, indem sie ihnen einen höheren Zinsfuß zusichern, ohne nur im Geringsten eine entsprechende Sicherheit für die Spareinlagen zu bieten, so sehen die Behörden darin weder eine Schädigung der Sparkassen noch des Publikums. Wie man ein solches Messen mit zweierlei Maaß vor der Oeffentlichkeit verantworten will, ist mir nicht erfindlich; jedesfalls ist es Pflicht einer unparteiischen Berichterstattung, hierauf besonders hinzuweisen.

Daß die eben geschilderte Gefahr keineswegs blos in der Einbildung besteht, beweist der 1899er Geschäftsbericht des Hannoverschen Spar- und Bauvereins, welcher ausdrücklich hervorhebt, daß der Verein „viele Rückzahlungen" zu leisten hatte, und dies mit als Grund für die Aufnahme neuer Hypotheken anführt. Gerade bei diesem Verein ist das umso bemerkenswerther, als er noch im Jahre vorher (1898) berichtete: „Die Einzahlungen gingen zeitweise so stark ein, daß wir im Augenblick keine bessere Verwendung für das (mit 3½% verzinste! D. V.) Geld fanden, als es zu dem niedrigen Zinsfuße von 3% anderweitig zu belegen." Um also das ihm zufließende Geld unterbringen zu können, **legte der Verein aus seinen Mitteln ½% Zinsen zu.** Darf man sich da wundern, wenn im nächsten Jahre „viele Rückzahlungen" verlangt wurden und der Bericht von „Meinungsverschiedenheiten in der Verwaltung" spricht? Und diese Sparer, die dem Verein das Geld in so reichlichem Maaße zufließen ließen, daß er es nicht besser als mit ½% Zinsverlust anzulegen wußte, — das sind dieselben Leute, von denen Herr Oberbürgermeister Schmieding behauptete, „sie seien nicht in der Lage, Kapital zusammenzulegen."

Diese Ueberfülle des zufließenden Kapitals hat bereits dazu geführt, daß die Baugenossenschaften vielfach den Konsumvereins- und den Darlehnsbetrieb aufnehmen und ihrerseits den Genossen noch ganz andere Vortheile zuzuführen suchen, als sie in ihren Statuten angeben. Allerdings ist auf dem 41. Genossenschaftstage vor einer solchen Verquickung der Baugenossenschaften mit Konsumvereinen und Kreditgenossenschaften gewarnt worden.*) Das wird aber die Baugenossenschaften nicht abhalten, in der Praxis doch diesen Weg zu gehen, der ihnen die Perspektive eröffnet, ihre eigene Unrentabilität durch die Ergebnisse des Konsumvereins- und Darlehensgeschäftes zu verschleiern und den Generalversammlungen Geschäftsberichte mit großen Ueberschüssen vorzulegen. Der Vertreter des Bauvereins Harburg sprach sich auch unumwunden in diesem Sinne aus und erklärte rundweg, sein Verein könne auf die Konsumabtheilung nicht verzichten, da sonst die Verwaltungskosten der Baugenossenschaft so hohe würden, daß sie die Mitglieder nicht an sich zu halten vermöge.**) Die anderen Redner aber einschließlich des Verbands-

*) Vergl. Verbandstagsbericht, S. 261/3.

**) Vergl. Bericht vom 41. Genossenschaftstage, S. 265.

anwaltes und des Vorsitzenden milderten die „Warnung“ dahin ab, daß dieselbe kein Verbot an die Baugenossenschaften enthalten solle, andere Genossenschaftszweige aufzunehmen, sondern nur eine „Empfehlung“ für die Zukunft.

Aus dieser Verquickungspolitik der Baugenossenschaften ergeben sich aber zwei sehr ernste Gefahren. Die Verbindung der Baugenossenschaften mit den bei der Sozialdemokratie sehr beliebten Konsumvereinen muß zur Folge haben, daß diese — die bisher den Baugenossenschaften ziemlich kühl gegenüberstand — sich künftig für dieselben erwärmen und sie nach ihrer Weise für ihre Zwecke auszunützen suchen wird: aus den Vereinen und Versammlungen wird der Sozialismus in die Häuser, in die Familien getragen werden und damit wird der letzte Damm beseitigt, an dem bis heute die Wogen der Sozialdemokratie sich brachen — es giebt heute noch recht viele Sozialdemokraten, denen die Liebe zu Weib und Kind doch höher steht, als der traumhafte Zukunftsstaat. Das würde sofort anders werden, wenn die Sozialdemokratie durch die Pforte der Konsumvereine ihren Einzug in die Baugenossenschaftshäuser hält. Und daß dieser Umstand in den leitenden Kreisen der Sozialdemokratie ernsthaft erwogen wird, das beweist nicht nur die Thatsache neuerdings häufiger Empfehlung der Baugenossenschaften durch sozialdemokratische Agitatoren, sondern auch die öftere Besprechung der Baugenossenschaftsfrage auf sozialdemokratischen Versammlungen und Kongressen. Wenn sozialreformerische Schwärmer glauben, darin eine „Wandlung“ der Sozialdemokraten erblicken zu sollen, so muß ihnen entgegnet werden: dann kennen sie die Sozialdemokratie nicht. Die Sozialdemokratie ist eine revolutionäre Partei, sie will es sein, und sie muß es sein, oder sie wird nicht sein. Eine solche Partei kann nicht auf die Grundlagen ihrer Existenz verzichten, und zu diesen gehört die Kommunalisirung alles Eigenthums. Es wäre die verhängnißvollste Selbsttäuschung, wenn je der Glaube die Oberherrschaft erlangen sollte, die Sozialdemokratie könne sich zu einer „bürgerlichen“ Partei durchmausern. Darüber, daß das nie geschehen wird, hat Genosse Singer auf der letzten Tagung der sozialdemokratischen Gemeinde-Vertreter der Provinz Brandenburg nicht den leisesten Zweifel gelassen, als er sagte: „Die Leute, die erst einmal ruhig in ihren Häusern säßen, die würden abgestumpft und seien für den Klassenkampf nicht mehr zu haben!*). Wenn trotzdem die Sozialdemokratie sich jetzt für die ihr so lange gleichgiltig gewesene Wohnungsfrage und für die Baugenossenschaften interessirt, so hat sie dafür eben ihre Gründe. Man bilde sich ja nicht ein, daß die Sozialdemokratie nichts als die Gleichberechtigung der Arbeiter mit anderen Gesellschaftsklassen erstrebe; im Gegentheil, sie will sie zur herrschenden Klasse im Staate machen (siehe Frankreich); und wenn die Sozialdemokratie es heute für gut befindet, in die Genossenschaftshäuser einzutreten, so thut sie es auch nur, weil sie darin herrschen will. Herr Rath Feierabend-München hätte deshalb durchaus keine Veranlassung gehabt, sich über den letzten Absatz der Petition des Rheinisch-Westfälischen Hausbesitzer-Verbandes auf dem 41. Genossenschaftstage lustig zu machen — er unterschätzt zweifellos die Gefahr, die von dieser Seite in das Baugenossenschaftswesen eindringt.

Die zweite Gefahr besteht darin, daß durch die Verbindung der Baugenossenschaften mit dem Darlehnsgeschäft gerade der beste und zukunftsreichste Theil unseres Genossenschaftswesens: Die Kreditgenossenschaften, diskreditirt werden kann. Ich habe gezeigt, daß die Kreditgenossenschaften ihrer Natur nach vorzugsweise auf die unbeschränkte Haftung ihrer Mitglieder begründet sind; darauf beruht ihr Ruf, ihre Solidität, ihre Ausbreitung, ihre Leistungsfähigkeit. Umgedreht sind die Baugenossenschaften beinahe ausnahmslos auf die beschränkte Haftpflicht begründet. Nicht vertraut mit den Verhältnissen des Geldmarktes, nicht gewöhnt an die Manipulationen, die sich dort auf einer Basis abspielen, welche jeden Zweifel an

*) Vergl. auch Kampffmeyer, a. a. O., S. 36: „Hausbesitzer gewordene Genossen lockern das Gefüge der Genossenschaft.“

ihrer Rechtmäßigkeit und Solidität ausschließt, werden die Organe der Baugenossenschaften nur zu leicht der Versuchung erliegen, die ihnen zufließenden Gelder in spekulativer Absicht auszunützen, und zwar jemehr, jemehr sie auf Spekulationen in Grund und Boden oder Häusern verzichten. Welche Komplikationen sich daraus ergeben, welche Mißgriffe stattfinden, welche Verluste eintreten müssen, das läßt sich z. Zt. gar nicht ausdenken. Auf jeden Fall liegt darin aber eine schwere Gefahr für das Ansehen unseres Kreditgenossenschaftswesens; und deshalb sollten nicht nur die leitenden Organe der Genossenschaftsbewegung es keineswegs bei einer bloßen „Empfehlung" entgegengesetzter Praktiken bewenden lassen, sondern auch die Aufsichtsbehörden sollten Sorge tragen, daß bei den Baugenossenschaften jene Verquickungspolitik unbedingt aufgegeben wird. Eine Baugenossenschaft ist eben eine Genossenschaft zum Zwecke des Häuserbaues, aber nicht zu anderen Zwecken; und wenn die Baugenossenschaften in ihrer jetzigen Organisation sich nicht als lebensfähig erweisen, so soll man nicht eine Verschleierung dieser Thatsache dadurch, daß man die Verwaltungsunkosten aus anderen genossenschaftlichen Betrieben aufbringen läßt, zulassen und gutheißen. Eine Wirthschaftsform, die sich nicht aus eigner Kraft erhalten kann, die ist eben untauglich für das wirthschaftliche Leben einer Nation und muß folgerichtig beseitigt werden. Wer das nicht einsehen will, der versündigt sich an seinem ganzen Volke.

Der Kapitalüberfluß der Baugenossenschaften zeigt sich aber namentlich auch darin, daß sie in ganz abnormer Weise und in beträchtlicher Höhe Kapitalien aufspeichern und sich damit zu einem eigenen genossenschaftlichen Vermögen verhelfen, welches sie direkt ihren Mitgliedern und deren Zweckbestimmung entziehen. Schon bei einer ganz oberflächlichen Betrachtung der Tabelle IIb muß es auffallen, daß einem Geschäftsguthaben der Genossen bei sämmtlichen aufgeführten Baugenossenschaften im Betrage von 7,071 065 Mk. 97 Pf. Reserven im Betrage von 1,462 459 Mk. 90 Pf., d. s. 20% des eingezahlten Betrages, gegenüber stehen. Das ist sogar noch mehr als bei den Aktienbaugesellschaften, die bei 7,987 892 Mk. 86 Pf. nur 1,041 588 Mk. 35 Pf. Reserven besitzen, d. s. rund 13%. Schon letzterer Satz ist enorm hoch, da das Handelsgesetzbuch bekanntlich nur eine Ansammlung bis zu 10% des eingezahlten Aktienkapitals vorschreibt. Im Genossenschaftsgesetz ist eine solche Bestimmung über die Höhe des Reservefonds nicht vorgesehen; keinesfalls wird man aber annehmen dürfen, daß derselbe höher als bei Aktiengesellschaften werden soll, da bei der Genossenschaft die Genossen außer mit ihren Einzahlungen auch noch mit mindestens demselben Betrage für die Schulden der Genossenschaft haften, so daß der Reservefonds bei Genossenschaften nur eine sekundäre Rolle zu spielen hat und im Allgemeinen mit 5% der eingezahlten Antheile hoch genug bemessen sein dürfte. Statt dessen sehen wir, daß die Baugenossenschaften den doppelten Betrag an Reserven angesammelt haben, als er für Aktiengesellschaften gesetzlich vorgeschrieben ist. Einzelne Baugenossenschaften gehen darin aber noch erheblich weiter. So besitzt z. B. die Berliner Baugenossenschaft nicht weniger als 5 Reservefonds, die sie mit insgesammt 86 864 Mk., d. s. 43½% ihres eingezahlten Geschäftsguthabens (199 889 Mk.) ausgestattet hat. Der Bau- und Sparverein Blumenthal besitzt bei 24 352 Mk. Geschäftsguthaben 4 Reservefonds mit zusammen 23 446 Mk. 71 Pf.; er würde nahezu sämmtliche Genossen baar auszahlen können und noch im Besitze seines ganzen sonstigen Vermögens bleiben.*) Andere Baugenossenschaften, bei denen die Reserven eine ganz außergewöhnliche Höhe erreichen, sind der Wohnungsverein zu Bromberg $\frac{(75\,573{,}50}{(27\,368{,}33}$ Mk. = rund 36%), der Spar- und Bauverein Dittersbach $\frac{(13\,642{,}63}{(6\,135{,}61}$ Mk. = ca. 45%), der Spar- und Bauverein Hagen $\frac{(28\,812}{(11\,713}$ Mk.

*) Vergl. Berthold, a. a. O., S. 104.

= 40 %), Gemeinnütziger Bauverein Kaldenkirchen (160 / 190 Mk. = 118 %), der Wohnungsverein Königsberg (36 598 / 50 890 Mk. = 139 %), Baugenossenschaft München (32 548 / 24 545 Mk. = 75 %), Münchner Spar- und Bauverein 40 880 / 31 050 Mk. = 76 %), Paderborner gemeinnützige Baugesellschaft (7 468,56 / 21 974,65 Mk. = 294 %), Spar- und Bauverein Posen (9205,21 / 2497,21 Mk. = 27 %), Bau- und Sparverein Reutlingen (11 564 / 13 100 Mk. = 113 %), Schleswiger Arbeiterbauverein (19 277,40 / 7 871,96 Mk. = 40 %), gemeinn. Bauverein Geldern (110 / 7622 Mk. = 692 %).

Auch bei den gemeinn. Aktienbaugesellschaften kommen ja sehr hohe Rücklagen vor; so verfügt z. B. die Frankfurter gemeinnützige Baugesellschaft bei 878 900 Mk. Aktienkapital über 2 Reservefonds in Höhe von 100 000 und 220 774 Mk.; die Frankfurter Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen bei 1,032 000 Mk. Aktienkapital über 4 Reservefonds in Höhe von zus. 154 130,93 Mk.; die Gladbacher Aktienbaugesellschaft bei 330 000 Mk. Aktienkapital über 64 660 Mk. Reserven; die gemeinnützige Baugesellschaft Lüneburg bei 51 000 Mk. Aktienkapital über 39 134 Mk. in 3 Fonds; der Wohnungsverein Heilbronn bei 400 000 Mk. Aktienkapital über 104 543 Mk. Reserven u. s. w. Aber einmal sind bei Aktiengesellschaften an und für sich die Grundkapitale wesentlich größere, als bei Genossenschaften, und haften ausschließlich für die Schulden der Gesellschaften; sodann besteht die Mehrzahl dieser Gesellschaften schon lange Jahre (z. Thl. seit 1856, 1860, 1871, 1872); so daß daraus die größeren Ansammlungen erklärlich, wenn auch nicht immer entschuldbar werden; und endlich erreichen diese Reserven zumeist doch nicht annähernd jene verhältnißmäßige Höhe, wie bei den Baugenossenschaften. Den höchsten Prozentsatz verzeichnet die seit 1871 bestehende Lüneburger Gesellschaft mit 76,7 %, die übrigen halten sich zwischen 15 und 51 %.

Das Auffällige bei den Baugenossenschaften ist, daß es im Gegensatze zu den obigen eine ganze Reihe von Genossenschaften giebt, die im Verhältniß zu ihren Stamm-Kapitalien sehr niedrige Reservefonds halten. So beträgt der Reservefonds des Berliner Spar- und Bauvereins (nach neuesten Mittheilungen) bei 116 212,50 Guthaben der Genossenschafter nur 5479 Mk. 21 Pf. = 4,7 %; der Arbeiterwohnungsgenossenschaft Bonn bei 55 453 Mk. Einzahlungen nur 1080 Mk. = 1,9 %; des Dortmunder Spar- und Bauvereins bei 173 573 Mk. Einzahlungen nur 7045 Mk. = 4 %; des Spar- und Bauvereins Eßlingen bei 103 672 Mk. Einzahlungen nur 3912 Mk. = 3,7 %, des Spar- und Bauvereins Hamburg bei 484 455 Mk. Einzahlungen nur 6506 Mk. = 1,3 %, des Spar- und Bauvereins Hannover bei 583 510 Mk. Einzahlungen 31 587 Mk. = 5,4 % u. s. w. Jedenfalls ist hierdurch bewiesen, daß es nicht durch die Eigenart der Baugenossenschaften geboten ist, so hohe Reserven, wie oben angeführt, zurückzulegen.

Ist es aber weder ein gesetzliches noch durch die Wirthschaftsform selbst erheischtes Erforderniß, hohe Reserven anzusammeln, so kann der Grund dafür nur der sein, der Genossenschaftsleitung große Mittel zur Verfügung zu halten, um möglichst unabhängig von den Genossen über dieselben disponiren zu können. Darauf deuten verschiedene Umstände hin. Einmal die außerordentliche Kleinheit der Geschäftsantheile und die geringe Zahl derselben,*) sodaß deren Vorhandensein mehr als Formsache angesehen werden muß, um dem Gesetz genüge zu thun, denn als eine wirkliche genossenschaftliche Grundlage, die doch eine möglichst breite Ausdehnung und eine Betheiligung der Genossen in einer Höhe erfordert, die wenigstens einigermaßen ein Interesse an der gemeinsamen Sache wach zu halten

*) Vergl. die Angaben in Spalte 5 der Tabelle II b bei Nr. 45, 61, 97, 190, 196.

vermag; sodann die Ueberweisung großer Summen an eine Bank oder Sparkasse, von wo sie leicht abhebbar sind. So hat z. B. der Spar- und Bauverein Hagen ein Bankdepot von 24 577 Mk., d. h. nahezu soviel, wie seine gesammten Mitgliederguthaben ausmachen. Hier wird also direkt der Reservefond der freien Verfügung der Verwaltung unterstellt. Andere Baugenossenschaften haben ihre großen Reserven benützt, um ihre Grundstücksspekulationen durchzuführen, so z. B. der Allg. Wohnungsbauverein in Königsberg, dessen über 50 000 Mk. betragende 4 Reservefonds nur in dem Kalthofer Arealkauf ihren Gegenwerth finden. Endlich spricht auch dafür die geringe Bedeutung, welche die Generalversammlungen in der Praxis haben. Im Taschenbuch für Baugenossenschaften wird zwar (S. 91, 92) empfohlen, möglichst $^1/_4$-jährliche Generalversammlungen zu veranstalten „um den genossenschaftlichen Geist anzuregen und die Fähigkeiten der Genossen kennen zu lernen". Das steht aber lediglich auf dem Papier; in Wirklichkeit wird immer nur eine Generalversammlung abgehalten, und in diese — kommen die „besten" Mitglieder gar nicht, wie auf dem 41. Genossenschaftstage der Vertreter von Ellerbeck (bei Kiel) bekundete.*) Das ist auch sehr erklärlich. Was sollen sie dort? Die Meisten sind nicht redegewandt und wenn sie auch die Mißstände und den Druck, der in der Genossenschaft auf ihnen lastet, spüren, so sehen sie doch kein Mittel der Beseitigung und Erleichterung, zumal ihnen die Unterlagen für etwaige Beschwerden fehlen. Diese Unterlagen befinden sich nur in den Händen der Verwaltung und in diese läßt man nur Leute wählen, die ihr nicht mißliebig sind.**) Schon das Verlangen der meisten Baugenossenschaften, daß Vorstandsmitglieder mehrere Antheile besitzen sollen, beweist, daß man den „kleinen Mann" nicht gern im Vorstande sieht, wenn man auch offiziell als Grund angiebt, die Vorstandsmitglieder sollten durch jene Vorschrift Interesse für die Geschäftsführung gewinnen.***) In welcher Weise dieses „Interesse" bethätigt wird, zeigen die häufigen unlauteren Manipulationen von Vorstandsmitgliedern. Es sei hier nur erinnert an die Vorgänge bei dem Hannoverschen Spar- und Bauverein, die im Jahre 1900 soviel Staub aufwirbelten,†) oder an diejenigen bei der Hamburger Baugenossenschaft „Eigenwohnungserwerb", die u. A. — nach einem Bericht der „Hamb. Nachr." von 24. Oktober 1900 — darthaten, daß der Vorstand der Genossenschaft der städtischen Finanzdeputation 60 Mk. pro qm. d. i. das doppelte von dem, was gefordert worden war, geboten hatte, damit die Genossenschafts-

*) Siehe Verbandsbericht, S. 294.

**) Die Mittel, mit denen das zu erreichen ist, sind im Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 101–104, ziemlich deutlich angegeben; aber auch auf andere Weise lassen sich unbequeme Anspasser hinaus„graulen"; vergl. auch Bericht des 41. Genossenschaftstages, S. 236.

***) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 12; Weber, a. a. O., S. 22.

†) Nach dem „Hannov. Kurier" vom 7. Juni 1900 hatte sich die Sache folgendermaßen zugetragen: Gegen den Kassirer des genannten Vereins machte sich schon seit längerer Zeit ein Gerede geltend, daß er seine Stellung im eigenen Interesse ausbeute. Die Verwaltung hatte die Verbreiter dieses einfach und ohne jede rechtliche Grundlage aus der Genossenschaft auszuschließen (also zu vergewaltigen) versucht, war aber durch einen von den Ausgeschlossenen angestrengten Prozeß belehrt worden, daß dies doch nicht so mir nichts dir nichts geschehen könne, und so mußten die Ausgeschlossenen wieder aufgenommen werden. Nunmehr verfolgten sie mit doppeltem Eifer ihr Ziel, im Interesse des Vereins den üblen Nachreden gegen den Kassirer auf den Grund zu gehen; in einer Generalversammlung vom 9. März 1900 wurde die Sache spruchreif, indem seitens eines Aufsichtsrathsmitgliedes der Antrag gestellt wurde, den Kassirer wegen vorgekommener Unregelmäßigkeiten auszuschließen, da er den Verein betrogen habe Die Folge war eine Klage des Beschuldigten, die am 6. Juni 1900 zur Verhandlung kam. In der umfangreichen Beweisaufnahme ergab sich, daß im Verein die schroffsten Gegensätze vorhanden sind, hervorgerufen durch eine von Intriguen begleitete Interessenwirthschaft Einzelner. Für den Kläger endete die Verhandlung mit einem Fiasko, da ihm bewiesen wurde, daß er thatsächlich seine Stellung als Kassirer des Vereins im eigenen Interesse ausgenützt hatte, indem er an die Lieferanten solche Geldforderungen stellte, daß diese schließlich auf die Arbeiten für den Verein verzichteten. Die Geschäftsleute buhlten förmlich um die Gunst des Kassirers und deponirten sogar für ihn die Biergroschen in den von ihm besuchten Wirthschaften.

wohnungen auf einem dem zweiten Vorsitzenden gehörenden Grundstücke von dessem Sohne errichtet werden sollten, und daß dieser Sohn für die 3 Tage Arbeit umfassende Ausarbeitung des Projekts 5000 Mk. Honorar verlangt hatte. Derartige Fälle, in denen die eigennützigen Motive von Vorstandsmitgliedern der Baugenossenschaften deutlich zu Tage treten, stehen keineswegs vereinzelt da;*) weit zahlreicher aber sind die Fälle, wo diese Eigennützigkeit nicht so offen hervortritt, doch aber besteht und begünstigt wird durch die leichte Zugänglichkeit großer Kapitalsmengen, wie sie in offenen Bankdepots und belangreichen Reservefonds dargeboten wird. Jedesfalls ist ein Nutzen solcher beträchtlicher Reserven weder für die Genossenschaft als solche, noch für die einzelnen Genossen abzusehen, die im Gegentheil das größte Interesse daran haben, daß so wenig wie möglich von dem, was auf genossenschaftlichem Wege gewonnen wird, der Genossenschaft selbst verbleibt, da sie gesetzlich daran keinen Theil haben.

Eng verknüpft mit dem Bestreben der Baugenossenschafts-Verwaltungen, große Reserven anzusammeln, ist die Gewohnheit, die jährliche Rechnungslegung zu verdunkeln und Bilanzen, Gewinn- und Verlust-Konten, Einnahme- und Ausgabe-Uebersichten in einer Weise zusammenzustellen, die es selbst dem Fachmanne oft schwer macht, sich „in diese Art Buchführung" hineinzufinden. Da werden Betriebs- und Verwaltungskosten, sogar Reparaturspesen in einen Topf geworfen, Zinsen aus Effekten oder Bankguthaben gegen Hypotheken-Zinsen aufgerechnet, die Zinsen für Spareinlagen analog den Dividenden aus dem „Reingewinn" gezahlt, in den Gewinn- und Verlust-Konten erscheinen häufig statt der Brutto- nur die Netto-Erträge der Häuser und die Abschreibungen lassen meist überhaupt nicht über dieses Konto — kurz, es herrscht ein solches Tohuwabohu in den Aufmachungen der Bilanzen, eine solche Unklarheit über den Stand der Konten und Erträge, daß ich keine Garantie dafür übernehmen kann, ob die Auszüge in den Spalten 18—28 der Tabelle II b den thatsächlichen Verhältnissen auch immer entsprechen. Die bezüglichen Angaben im Jahrbuch der Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften habe ich in zahlreichen Fällen für meine Zwecke gar nicht gebrauchen können, bez. richtig stellen müssen, da beim Vergleichen dieser Angaben mit den einzelnen Posten in den Rechenschaftsberichten sich zeigte, daß jenen eine ganz andere Auffassung zu Grunde lag, als sie der Wirklichkeit nach sein mußte. Ich gehe hierauf in dem Kapitel „Die Geschäftsergebnisse der Baugenossenschaften" des Näheren ein und will hier nur hinzufügen, daß das Vorstehende kein Vorwurf für die betreffenden Geschäftsführer sein soll, die vielmehr nach der ganzen Art ihrer Rechnungslegung das Bestreben erkennen lassen, mit größter Gewissenhaftigkeit ihres Amtes zu walten. Der Fehler liegt darin, daß weder durch das Genossenschaftsgesetz noch von seiten einer Centralstelle eine Anweisung aufgestellt worden ist, in welchen Formen die Rechnungslegung zu erfolgen hat, und daß es im Mangel einer ausreichenden Statistik an der Kontrolle dafür fehlt, ob jener Anweisung auch allenthalben entsprechend nachgegangen wird. Welche Irrthümer daraus aber entstehen, dafür an dieser Stelle nur ein Beispiel. Das „Jahrbuch der Erwerbs- und Wirthschafts-Genossenschaften giebt beim Spar- und Bauverein Hamburg Folgendes an:

Ertrag aus vermietheten Häusern	Ertrag aus anderen Quellen	Zinsen an die Genossenschafts-gläubig.	Verwaltungskosten, Gehält., Tant.	Reparaturen und Betriebskosten	Verluste, Abschreibungen	Reingewinn
62 681	12 903	27 376	26 252	—	—	21 956,

während die richtigen Ziffern sind

62 943	23 508	38 189	14 486	4109	7711	21 956.

Daß die Baugenossenschaften selbst die Möglichkeit von Täuschungen oder auch von eigennützigen Inanspruchnahmen der Genossenschaftsmittel durch die Verwaltungsorgane in's Auge fassen und sich davor zu schützen suchen, beweist ein

*) Vergl. z. B. die Anmerkung in Spalte 29 der Tabelle II b zu Nr. 203.

Beschluß des Stettiner Genossenschaftstages 1893, durch welchen die Aufstellung von Geschäftsanweisungen empfohlen wird, die es den Aufsichtsräthen ermöglichen, bei Aufstellung der Inventuren und Bilanzen mitzuwirken,*) um „Verdeckungen von Defekten zu verhüten". Auch dadurch aber werden eigennützige Bestrebungen nicht aus der Welt geschafft, und zwar um so weniger, als eine Anstellung von Prokuristen nicht statthaft ist, sonstige Beamte und Bevollmächtigte aber nur vom Vorstande berufen und entlassen werden können.**) Stecken also z. B. der Vorsitzende und der Kassirer unter einer Decke, so sind der eigennützigen Inanspruchnahme der Genossenschaftsmittel gar keine Schranken gesetzt und es kann mit ihnen spekulirt werden, ohne daß Jemand in der Genossenschaft eine Ahnung davon hat.***)

Diese Gefahr liegt aber um so näher, als die Aemter in den Baugenossenschaften fast allgemein als sog. „Ehrenämter" verwaltet werden. Es ist ja gewiß ein Zeichen von Uneigennützigkeit, wenn sich Männer hierzu verstehen; aber man wird auch zugeben müssen, daß Niemandem zugemuthet werden kann, auf die Dauer ein solches Amt ohne Entgelt zu versehen,†) namentlich wenn die Genossenschaft einen größeren Umfang annimmt und die ganze Kraft eines Mannes erfordert. Abgesehen davon, daß derartige Aemter in der Regel sehr dornenvolle und undankbare sind (namentlich wenn ein Mann von Charakter sich gewissen Einflüsterungen und Vertretungen von Privatinteressen nicht willfährig zeigt,††) so nehmen die zahlreichen Sitzungen, Kontrollirungen und sonstigen Arbeiten mit der Zeit einen solchen Umfang an, daß ein Mann ausreichend zu thun hat, wenn er das alles glatt und ordentlich erledigen will. Wenn das in vielen Baugenossenschaften nicht so bemerkbar wird, so kommt es daher, daß die Vorstandsgeschäfte vielfach in den Händen von Beamten liegen, die — theils mit, theils ohne Vorwissen ihrer Vorgesetzten — die betreffenden Arbeiten in ihren Amtsstunden mit erledigen. Beweisen doch die Angaben in Spalte 14 der Tabelle I, daß mehrfach die Bürgermeister diese Arbeiten direkt an Amtsstelle ausführen bez. von ihren besoldeten Kommunalbeamten ausführen lassen. (Nr. 40, 195, 199.)†††) Es soll sogar vorkommen, daß die Beamten in den Dienststunden die Geschäfte der Baugenossenschaften besorgen und dafür die dienstlichen Arbeiten in besonders bezahlten Ueberstunden verrichten. Neuerdings hat selbst der preußische Minister für öffentliche Arbeiten von Thielen im Anschlusse an die Erlasse seiner Kollegen vom 19. März einen Runderlaß herausgegeben, in dem er die Regierungspräsidenten ersucht, „das Interesse der staatlichen Baubeamten auf die gemeinnützigen Bestrebungen hinzulenken, die Beamten zu veranlassen, den Baugesellschaften und Baugenossenschaften nach Thunlichkeit durch Gewährung von Rath und Auskunft insbesondere bei Aufstellung der Bauentwürfe, der Kosten- und Rentabilitätsberechnungen behilflich zu sein, ferner in geeigneten Fällen die gemeinnützigen Baugesellschaften und Baugenossenschaften darauf aufmerksam zu machen, daß sie sich, sofern ihnen ein bautechnischer Beirath nicht zur Verfügung stehen sollte, an die besonders namhaft zu machenden staatlichen Baubeamten wenden können." Damit werden die Baugenossenschaften bereits gewissermaßen als „öffentliche Institute" behandelt und als solche dem Ressort des genannten Ministers einverleibt.°) Unter solchen Umständen genießen natürlich die betreffenden Baugenossenschaften den Vortheil einer sehr billigen Verwaltung. Ueberall läßt sich das aber nicht durchführen, und wo nun die ganze Verwaltungs-

*) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 191.
**) Vergl. ebendaselbst, S. 123 und 125.
***) Vergl. ebendaselbst, S. 125.
†) Vergl. ebendaselbst, S. 104.
††) Vergl. Bericht über den 41. Genossenschaftstag, S. 293.
†††) Vergl. die Anmerkung in Spalte 29 Tabelle IIb unter Nr. 190, wonach der Vorstand zur Hälfte aus Mitgliedern des Magistrats und der Stadtverordneten bestehen muß.
°) Vergl. Bericht des „Rhein. Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens" für 1900, S. 5, woselbst die Baugenossenschaften als „öffentlich-rechtliche Institute" bezeichnet werden.

arbeit unentgeltlich geleistet werden soll, da liegt die Versuchung sehr nahe, sich auf andere Weise schadlos zu halten, indem entweder direkt die Mittel der Genossenschaften für Privatzwecke spekulativ ausgenützt, oder indem — wie in dem Falle Hannover — die Lieferanten angezapft werden. Beides ist um so leichter möglich, als der Vorstand in seiner Selbstständigkeit und Handlungsfähigkeit durch das Statut nicht beschränkt werden darf.*) Es hat das öfters schon zu der Maßnahme geführt, daß Genossen von den Lieferungen für die Genossenschaften ausgeschlossen wurden, oder daß von dem ausführenden Architekten bedungen wurde, die Vortheile, die ihm Handwerker bei Vergebung der Lieferungen bieten, der Genossenschaft zufließen zu lassen;**) oder endlich, daß die Baugenossenschaft selbst den Generalunternehmer spielt. Und trotz alledem sind Durchstechereien nicht zu vermeiden gewesen.

Das einzige Mittel dagegen ist die Anstellung festbesoldeter Vorstandsmitglieder. Dagegen aber sträuben sich die Baugenossenschaften aus dem leicht begreiflichen Grunde, weil dann ihre ohnehin schon hohen Verwaltungsunkosten noch höher und so bedeutend werden müßten, daß sie — auch bei der reichsten Unterstützung und Begünstigung — die Wohnungen nicht billiger anzubieten vermöchten, als die Privatbauthätigkeit. Gerade das Letztere aber bezwecken ja die Baugenossenschaften, denn sie wissen sehr genau, daß bei gleichen Preisen und Bedingungen kein Mensch in ihre Wohnungen ziehen würde. Das billigere Anbieten der Wohnungen ist also eine Lebensfrage für sie und daran setzen sie daher auch alle ihre Kraft. Zu dem Zwecke kultiviren sie auch den Regiebau und das Submissionswesen,***) woraus sich wieder erklärt, daß so viele Handwerker den Baugenossenschaften beitreten: sie hoffen als Genossenschafter eher mit Lieferungen betraut zu werden, als Fremde.†) Wenn daher Berthold††) den Wunsch ausspricht: „Der Arbeiter solle selbst Bauherr sein, jeder müsse selbst bauen können, wie er wolle, das sei unvergleichlich anregend und hebend", so klingt das auf dem Papiere wunderhübsch; gerade Berthold hat aber bewiesen, daß eine Baugenossenschaft weit davon entfernt ist, „jeden nach seiner Façon bauen" zu lassen, denn die Blumenthaler Genossenschaftshäuser sind streng nach drei Modellen ausgeführt und in Lüssum hat man sogar eine regelrechte Miethkaserne durch geringe Umbauten in „Reihenmiethhäuser" verwandelt, sodaß von der „unvergleichlich anregenden und hebenden" Bauweise nichts zu sehen ist. —

Ich muß schließlich noch auf eine Gepflogenheit der Baugenossenschaften eingehen, die sie sich zwar zum Ruhme rechnen, die ich aber ganz und gar nicht als lobens- und nachahmenswerth ansehen kann. Die Baugenossenschaften rühmen sich nämlich, daß sie mit geringen Miethausfällen zu rechnen hätten, „da sie nur zahlungsfähige und zahlungswillige Miether aufnähmen",†††) und sie behaupten, der Ausfall dieses Risikos bedinge vorzugsweise die Billigkeit ihrer Wohnungen. „Während der Hausbesitzer gezwungen sei, um nicht zu Schaden zu kommen, die zahlungsfähigen Miether für die zahlungsunfähigen mitzahlen zu lassen, indem er sein Risiko auf die Miethpreise für erstere schlage, bezahle der Miether im Bauverein nur den wirklichen Miethwerth seiner Wohnung, er brauche nicht mitzuzahlen für den trägen und verkommenen Miether, der sich seiner Zahlungspflicht entziehe, und so bleibe das Streben des fleißigen ordentlichen Arbeiters nach ökonomischem Fortschritt bewahrt vor einem Kommunismus, der ihn entmuthigen und demoralisiren müsse und nur der Trägheit zu statten komme."°)

*) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 124.

**) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 132.

***) Vergl. ebendaselbst, S. 157.

†) Vergl. ebendaselbst, S. 158.

††) A. a. O., SS. 32—34.

†††) Vergl. Wolff, a. a. O., S. 33; Hauauer, a. a. O., S. 11.

°) „Hamb. Nachr." Nr. 241 vom 14. Okt. 97.

Auch das klingt für's Erste sehr schön und plausibel. Blickt man aber näher hin, so verwandelt sich der „ökonomische Fortschritt" in den kaltherzigsten Egoismus und dagegen der geschmähte „Kommunismus" in praktisches Christenthum. Gewiß, wenn jeder Mensch seinen eigenen Vortheil im Auge hat, nur darauf bedacht ist, wie er am besten und billigsten wegkommt ohne jedwede Rücksicht auf andere, so wird er vielleicht es „herrlich weit" bringen. Das ist die echte unverfälschte Strebermoral, die mit den Ellenbogen sich Platz macht und wie Shylok auf ihrem Schein des Rechts besteht. Da meine ich aber doch, daß die andere Methode, wie sie die Hausbesitzer üben, lobenswerther, humaner, christlicher ist. Die erste Methode stößt den armen Teufel, der einmal seine Miethe nicht bezahlen kann, erbarmungslos zurück, treibt ihn hinaus aus dem mit den Phrasen der Humanität geweihten Genossenschaftshause; pünktlichste Miethzahlung ist die erste Grundbedingung der Baugenossenschaft, zur Ordnung und Pünktlichkeit will sie ja die kleinen Leute „erziehen". Die Methode des Hausbesitzers ist zwar auch ein „Erziehungswerk"; aber sie droht nicht mit der Strafe, wenn die „Erziehung" mal nicht gefruchtet hat, sondern sie hilft dem Gestrauchelten wieder auf die Beine, sie appellirt an seine Einsicht, an sein Ehrgefühl, an seinen guten Willen, und indem sie stillschweigend über einen kleinen Verlust hinweggeht und ihn im geheimen Einverständniß mit denen theilt, denen des Lebens Güter reichlicher zugetheilt sind, hält sie jene zahlungsschwachen Elemente immer noch über Wasser, ihnen die Rückkehr zu geordneten Verhältnissen ermöglichend. Wieviel hundert und tausend Mal mag es wohl im Jahre vorkommen, daß Einer seine Miethe nicht bezahlt und mit der Bitte um Gestundung vor den Hauswirth tritt, bei dem ein gutes Wort in der Regel auch eine gute Statt findet. Die Baugenossenschaft weist diese Leute hinaus; sie muß sie auf die Straße werfen, weil ihre Miethen so bemessen sind, daß sie keinen Ausfall vertragen, wenn die laufenden Verbindlichkeiten der Genossenschaft gedeckt werden sollen. Sie muß auf Pünktlichkeit sehen, wo der Hausbesitzer Nachsicht üben kann, weil ihm die andern Miether den Ausfall tragen helfen. Ist das nicht humaner, christlicher, als wenn die Baugenossenschaften an die tönende Schelle ihrer Humanität schlagen? Wieviele müssen alljährlich wegen Nichtzahlung der Miethe exmittirt werden? Aber doch haben sie bis zur Exmission wenigstens wohnen können und in den meisten Fällen finden sie auch wieder ein Quartier — die Hausbesitzer weisen sie nicht von den Thüren und überlassen sie nicht der öffentlichen Fürsorge. Ist das nicht besser, als sich mit kaltem Herzen hinstellen, die Zahlungsfähigen von den Nichtzahlungsfähigen zu sondern und letztere sich selbst und dem Himmel zu überlassen? Ist das der „genossenschaftliche" Geist, den zu pflegen sich die Baugenossenschaften zur Aufgabe machen? Dann ist es ein in Hartherzigkeit und Selbstruhm verknöcherter Geist, dem keine Spur christlicher Nächstenliebe anhaftet. Einen solchen Genossenschaftsgeist soll das deutsche Volk nicht aufkommen lassen!

5. Die Thätigkeit und die Leistungen der Baugenossenschaften.

Das „Taschenbuch für Baugenossenschaften" stellt es (S. 56) als „das höchste Bestreben" der Baugenossenschaften hin, so schnell als möglich mit dem Bauen zu beginnen und nach allen Richtungen hin zu versuchen, das hierzu nöthige Geld zusammenzubringen. Sehr charakteristisch ist, was das Buch zur Begründung dessen sagt:

> „Wollte die Baugenossenschaft abwarten, bis diese Kosten (des Terrainerwerbs und Bauens) aus dem eigenen Kapital der Genossenschaft bestritten werden können, dann würde sie Jahre hindurch gerade denjenigen Zweck, den sie im Auge hat, nicht erfüllen können; sie würde der Außenwelt gegenüber nichts leisten, die Genossen würden mürrisch werden, wenn sie keine Erfolge sehen, und es würde sehr bald eine Auflösung des Unternehmens erfolgen."

Hier haben wir es deutlich ausgesprochen: „Das höchste Bestreben" der Baugenossenschaften ist nicht, gute und billige Wohnungen zu schaffen, sondern — möglichst schnell mit Bauen anzufangen, damit die Genossen Erfolge sehen und die Außenwelt die Leistungen bewundern kann. Nur diesen äußerlichen Zielen streben die Baugenossenschaften nach, und das kennzeichnet ihre ganze Thätigkeit und Entwickelungsweise, die — wie selbst der Anwalt des „Verbandes Deutscher Erw.- und Wirthsch.-Gew." hat anerkennen müssen — eine keineswegs immer solide, nach wirthschaftlichen Grundsätzen sich richtende ist.*) Die ganze Entwickelung der Baugenossenschaften ist eine überhastete, überstürzte, gewaltsam vorwärts getriebene, und das wird leicht begreiflich, wenn man sieht, wie amtlicherseits Alles geschieht, die Begründung von Baugenossenschaften zu fördern, in der Rheinprovinz,**) in Bayern u. s. w. Umso bemerkenswerther ist es, wenn von amtlicher Seite die Thätigkeit und Entwickelungsweise der Baugenossenschaften eine Beleuchtung erfährt, die jenes Urtheil in den Genossenschaftsblättern voll bestätigt. Solche Schlaglichter wirft eine Rede des Ministers von Crailsheim in der Sitzung der II. bayrischen Kammer von 14. März 1900, worin dieser den Baugenossenschaften an und für sich sehr gewogene Herr Folgendes sagte:

„Ich kann die Genossenschaften nicht von dem Vorwurfe freisprechen, daß sie oft in unbedachtsamer Weise vorgegangen sind, z. B. die Baugenossenschaft in Nürnberg; diese hatte Ende Januar bei einer Mitgliederzahl von 197 ein kassabuchmäßiges Vermögen von 98 Mk. 36 Pf., gleichwohl hat sie ein Bauterrain von 2993 Tagwerk um den Einheitspreis von 3 Mk. 25 Pf. für den Quadratfuß, d. h. um einen Gesammtbetrag von 362978 Mk. erworben, welcher ab 1. Februar d. J. mit 3¾ % zu verzinsen ist. Die staatlichen Verbriefungskosten konnten nicht bezahlt werden und ebensowenig hat eine Anzahlung auf den Kaufschilling stattgefunden. Ein ebenso unerfreuliches Bild zeigen die Verhältnisse der Baugenossenschaft in Rosenheim. Diese hat bei einer Mitgliederzahl von 76 und einem ebenfalls nicht nennenswerthen Vermögen ein Bauterrain von 4704 Tagwerk für 31000 Mk. erworben, wobei sie die Verbriefungskosten nur durch Darlehensaufnahme zu bestreiten vermochte. In dem notariellen Kaufvertrage wurde von der Genossenschaftsvertretung die Verpflichtung eingegangen, daß bis 1. März 1900 schon der ganze Kaufschilling abgeführt werden müsse, widrigenfalls eine Konventionalstrafe von 1000 Mk. zu bezahlen ist. Trotzdem nimmt die Genossenschaft die Erbauung von 23 Wohnhäusern mit 183 Wohnungen unter Aufwendung einer Baukostensumme von 666000 Mk. vor. Daß wir unter solchen Verhältnissen sehr eingehend prüfen müssen, ist einleuchtend. Es wird den Genossenschaften geradezu eine Wohlthat erwiesen, wenn wir sie besser beaufsichtigen; denn es wurde mitunter sehr fahrlässig gekauft. Allerdings laufen die Genossenschaften ja wenig Gefahr, sie haben ja nichts einbezahlt. Kurz, ich halte es für besser, wenn wir der Genossenschaft wohl helfen, im allgemeinen aber das Prinzip der Selbsthilfe gelten lassen. Es soll den Minderbemittelten geholfen werden. Ich bin der Ansicht, daß wir uns mit einer geringeren Antheilnahme an den Genossenschaften begnügen müssen. Die Statuten der Genossenschaften waren mitunter recht mangelhaft; das finanzielle Interesse der Genossenschaftsmitglieder an der Genossenschaft war mangels der Forderung

*) Vergl. die Fußnote zu dem Aufsatz über die bayrischen Baugenossenschaften in Nr. 17 der Blätter für Genossenschaftswesen vom Jahre 1900: „Leider ist nicht zu verkennen, daß die Baugenossenschaftsbewegung sich nicht überall nach soliden, wirthschaftlichen Grundsätzen entwickelt."

**) Vergl. Gemeinwohl Nr. 7 vom Oktober 1900, S. 142/3; Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrt Nr. 5, S. 44 und 47; Berthold, a. a. O., S. 112.

einer Einlage oft so gut wie keines. Es muß doch wenigstens eine Einlage von 100 Mk. gefordert werden, die in monatlichen Raten abgezahlt werden können. Das unbedachte Vorgehen der Genossenschaften wird ja kein Grund sein, ihnen die Staatshilfe zu entziehen, aber es kann Genossenschaften geben, bei denen eine Sanirung weder möglich noch räthlich erscheint. Bei denen allerdings müßte auf eine Auflösung hingearbeitet werden."

Diese Rede beweist, in wie außerordentlich leichtfertiger Weise oft Baugenossenschaften an ihre Aufgabe gehen in dem Bestreben, nur so schnell wie möglich mit dem Bauen zu beginnen.*)

Eine weitere Illustration dazu bietet die Ueberlastung des eigenen Kapitals der Baugenossenschaften mit Darlehen Dritter, wie sie sich aus den Spalten 7 einerseits und 10, 12, 13 der Tabelle IIb andererseits ergiebt. In Spalte 7 wird die Gesammtsumme der Einzahlungen bei 189 Baugenossenschaften angegeben mit . . . . . 7,071 065,97 Mk.
Von dieser Summe sind die Einzahlungen bei 36 Baugenossenschaften abzuziehen, für welche die Angaben über Passiva fehlen; das sind . . . . . 389 719,41 „
es verbleiben also 153 Baugenossenschaften mit Einzahlungen von zusammen . . . . . 6,681 346,56 Mk.

Die Reserven und die Spareinlagen dürfen hier nicht mitgezählt werden, da es sich einerseits nur um die Belastung des eigenen „Kapitals" der Genossenschaften handelt, andererseits die Spareinlagen zu betrachten sind, wie fremde Darlehen, die von dritter Seite hätten aufgenommen werden müssen, wenn die Genossen sie nicht vorgestreckt hätten. Um nicht ungerecht zu erscheinen, lasse ich sie aber auch in der nachstehenden Zusammenstellung fehlen, sie bleiben also ganz außer Betracht. Trotzdem ergiebt sich folgende Belastung:

Hypotheken . . .	29,733 802,59	Mk.
kurzfristige Darlehen	4,163 406,62	„
andere Schulden .	235 409,07	„
	34,132 618,28	Mk.

Das ist eine Belastung mit mehr als dem 5fachen, d. h. eine Belastung, wie sie kein solider Hausbesitzer auf sich nehmen würde. Ebenso ungünstig stellt sich das Bild, wenn man Aktiva und Passiva der Baugenossenschaften mit einander vergleicht, immer in Rücksicht auf das eingezahlte Kapital. Diese Angaben sind für 134 Baugenossenschaften bekannt, und zwar betragen die Aktiva (abzügl. d. Postens unter Nr. 208, für den die übrigen Angaben fehlen) 40,514 749,76 Mk., die Passiva (ebenso) 40,125 391,73 Mk. Es betragen ferner bei 189 Baugenossenschaften die Einzahlungen . . . . . 7,071 065,97 Mk. und abzüglich der 55 nicht hierher gehörigen Posten . . . 1,038 240,34 „
6,032 825,63 Mk.
desgleichen die Reserven dieser 134 Genossenschaften . 1,448 003,31 „ (1,462 459,25 — 14 455,94 Mk.)
das eigene Kapital derselben also im Ganzen . . . 7,480 828,94 Mk.

*) Die Nürnberger Baugesellschaft des — nebenbei gesagt auch konfessionell angehauchten — Eisenbahnerverbandes ist übrigens Anfangs Mai 1901 bankerott geworden. Die spekulative Immobiliengesellschaft Noris, von der die Genossenschaft das Bauland gekauft hatte, hat die gerichtliche Beschlagnahme des Baugrundes vornehmen lassen, worauf die betheiligten 5 Baufirmen die Fundamente, Sockel u. s. w. der ein Jahr vorher auf Rechnung der Baugenossenschaft übernommenen Häuser wieder herausheben und die Stätte dem Erdboden gleich machen ließen.

Dieses in Abzug gebracht von der Gesammtsumme der Passiven ergiebt eine fremde Schuldenlast von 32,644562,43 Mk., das ist zu obiger Aktivsumme ebenfalls ein Verhältniß von 4 : 5 oder eine Verschuldung von 80%.

Daß in jenen 32,644562,43 Mk. Schulden noch 2,449707,55 (2,503940,25 — 54232,70 Mk. nicht vergleichbare Posten) Spareinlagen der Genossen stecken, ist für diese um so schlimmer, denn es verschlechtert nur ihre Position, insofern sie auf doppelte Art und Weise Gläubiger der Genossenschaft werden: einmal als Genossenschafter, und das andere Mal als Darlehnsgeber der Spareinlagen. Andererseits werden aber die Gläubiger der Genossenschaft in eine ungünstigere Position gedrängt, insofern sie bei einem Konkurse der Genossenschaft die Spargenossen als Gläubiger konkurriren lassen müssen, und wo diese — wie es bei einigen Genossenschaften der Fall — mit beträchtlichen Summen an der Genossenschaftsschuld betheiligt sind, da können sie u. U. von ausschlaggebender Bedeutung im Gläubigerausschusse werden.

Am ungünstigsten erscheint die Position der Genossen, wenn man den Werth der Immobilien in Verhältniß setzt zu den Belastungen Leider sind nur für 131 Baugenossenschaften die bezügl. Angaben vergleichbar; das Gesammtbild würde aber eher noch schlechter als besser ausfallen, da gerade die schwächst fundirten Genossenschaften ein sehr lückenhaftes Material eingesandt haben. Ich habe für diese 131 Baugenossenschaften die Endzahlen aus Tabelle IIb ausgezogen, wonach betragen: Die Einzahlungen auf Antheile 6,013218,70 Mk., die Reserven 1,445334,28 Mk.; die Spareinlagen 2,446276,07 Mk.; die Hypotheken 25,818232,14 Mk.; die kurzfristigen Darlehen 4,082697,62 Mk.; die anderen Schulden 235303,26 Mk.; die Passiven 40,008164,18 Mk.; die Aktiven 40,395958,27 Mk; die Grundstücke 37,074610,28 Mk. Da nun nach den Versicherungen der Landräthe Schröder und Liebrecht und des Bankdirektors Thorwart*) die Häuser der Baugenossenschaften „durchgängig zu hoch taxirt" sind, so wird man die letztere Summe von 37,074610,28 Mk. um mindestens 10% kürzen müssen (nach Landrath Schröder's Annahme, daß die Grundstücke der Baugenossenschaften „im Grunde genommen" mit 100% beliehen seien, müßte man sie eigentlich nur mit dem Betrage der Hypotheken einstellen), sodaß der Immobilienwerth nur . . . . . 33,367149,26 Mk.
ausmachen würde. Hiervon abgerechnet die Hypotheken im
Betrage von . . . . . 25,818232,14 „
verbleibt ein Guthaben der Genossenschaft an den Immobilien
in Höhe von . . . . . 7,548917,12 Mk.
Dem stehen gegenüber: Die Einzahlungen
der Genossen auf Antheile mit . 6,013218,70 Mk.
und ihre Spareinlagen im Betrage von 2,446276,07 „
zusammen 8,459494,77 „
so daß das eingezahlte Geld der Genossen nur zu $^7/_8$ durch die Immobilien gedeckt erscheint.

Stellt man den vollen Werth der Immobilien mit . . 37,074610,28 Mk.
ein, so verbleiben nach Abzug der Hypotheken mit . . . . 25,818232,14 „
allerdings . . . . . 11,256378,14 Mk.
sodaß über die gesammten Einzahlungen der Genossen an . 8,459494,77 „
sich ein Ueberschuß von . . . . . 2,796883,37 Mk.
ergiebt. Da aber die übrigen Passiven
der Genossenschaften . . . . . 4,318000,88 Mk.
betragen, denen an Aktiven (nach Abzug
der Immobilien) nur . . . . 3,321347,99 „
gegenüberstehen, so sind auf obigen Ueberschuß noch . . . 996652,89 „
zu verrechnen, und es ergiebt sich somit nur ein Betrag von 1,800230,48 Mk.

*) Vergl. Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens, S. 49 und 50.

als Deckung für die 6,013218 Mk. betragende Haftsumme der Genossen. Die Haftung der Genossen muß aber im vollen Betrage ihrer Einzahlungen bestehen bleiben, mithin verschlechtert sich um den letztgenannten Betrag der Werth der letzten Hypotheken, die in dem Gelde der Genossen auf den Häusern der Genossenschaften stehen. Man wird somit nicht sagen können, daß die Thätigkeit der Baugenossenschaften für den „kleinen Mann" ein „Segen" ist, denn er muß eben mit seinem guten Gelde das Risiko der letzten Baurate tragen, und zwar bei Häusern, die zu hoch taxirt und zu hoch beliehen sind, so daß er u. U. mit seiner letzten Hypothek ganz ausfallen kann. Wäre es da für die kleinen Leute nicht doch klüger, sie gingen auf die Sparkasse und legten dort ihre Ersparnisse ohne jedes Risiko in allererste Sicherheiten an, statt auf die schönen Reden und Versprechungen der Baugenossenschaftsfreunde zu hören und ihr sauer erspartes gutes Geld womöglich vor ihren Augen verschwinden zu sehen? Und ist es nicht unverantwortlich von Denen, die sich die „Wohlthäter der kleinen Leute" nennen, daß sie mit ihrem sozialpolitisch-hygienisch-moralischen Humbug den wenig Bemittelten auch noch die mühsam verdienten Spargroschen aus der Tasche locken, nur um sich mit ihren baugenossenschaftlichen Großthaten aufzublähen und womöglich noch „ein Geschäft" dabei zu machen? Wem fielen hierbei nicht unwillkürlich die Worte Christi ein, mit denen er dem „Otterngezücht" der Pharisäer entgegentrat?

Nach dieser auf nüchternen Zahlen beruhenden Charakteristik der baugenossenschaftlichen Thätigkeit wird man es schwer verständlich finden, wie Herkner „die Lösung der Wohnungsfrage durch Baugenossenschaften als Ideal" hinstellen kann, noch weit unbegreiflicher wird es aber, wenn man sich die bisherigen Leistungen der Baugenossenschaften vergegenwärtigt, die selbst ihren Freunden und Gönnern schon die absprechendsten Urtheile entlockt haben. Wenn schon ein so eingefleischter Wohnungsreformer wie Mangold „das gemeinnützige Bauen von Arbeiterwohnungen zu empfehlen nicht den Muth gewinnen" kann,*) so muß es ziemlich böse um die Leistungen der Baugenossenschaften aussehen. Selbst Kamp will „der Baugenossenschaften wegen nicht auf durchgreifendere Mittel verzichten."**) Und sogar auf dem 41. Genossenschaftstage wurden Jene desavouirt, die in den Baugenossenschaften ein Allheilmittel erblicken.***) Der Vorsitzende, Landrath Berthold, konstatirte vielmehr ausdrücklich, daß beispielsweise in Blumenthal der Spar- und Bauverein in 6 Jahren für $^3/_4$ Millionen Arbeiterhäuser geschaffen habe, während die private Bauthätigkeit für $4^1/_2$—5 Mill. Mk. erstellte, d. h. mehr als das Doppelte, wie Arbeitgeber und Baugenossenschaft zusammen geleistet haben.†)

Schäffle nennt die Baugenossenschaften „Tendenzvereine mit einseitigen Reformbestrebungen,††) die wenig und das Wenige als zersplittertes Stückwerk geleistet haben,†††) überdies mehr oder weniger von Beweggründen getrieben werden, welchen die Befriedigung des ordentlichen Wohnbedürfnisses der kleinen Leute nicht alleiniger Zweck, häufig nicht einmal Hauptsache ist." Er führt als solche „andere" Zwecke an: „konfessionelle, Klassen- und Berufs-Interessen."°) Schon in einem früheren Werke erklärt Schäffle, „die Erfolge der Baugenossenschaften seien hinter den Erwartungen zurückgeblieben", und man habe „schlimme Erfahrungen mit ihnen gemacht"°°) dasselbe behauptet Albrecht von den auf Selbsthilfe beruhenden Baugenossenschaften°°°) und Beck sekundirt ihm insofern, als er sagt,

*) A. a. O., S. 91.
**) A. a. O., S. 31.
***) Verbandstagsbericht, S. 299.
†) Ebendaselbst, S. 300.
††) Neue Beiträge, S. 52.
†††) Ebendaselbst, S. 2 und 15.
°) Ebendaselbst, S. 51.
°°) Nationale Wohnungsreform, S. 18 und 52/3; siehe auch Wolff, a. a. O., S. 19.
°°°) Das Arbeiterwohnhaus, S. 10; siehe auch Freese, a. a. O., S. 54; Kurella, a. a. O., S. 46.

die genossenschaftliche Selbsthilfe könne die gemeinnützigen Unternehmungen auf kapitalistischer Grundlage nicht entbehrlich machen.*) Wolff macht dagegen keinen Unterschied, er meint, die Baugenossenschaften hätten bis jetzt alle nichts geleistet, nur einzelne hätten gedeihlich gearbeitet. Bestätigt wird das durch die Feststellungen auf der 1896er Generalversammlung des Verbandes „Arbeiterwohl".**) Als Grund wird dort angeführt: das Fehlen ausreichenden billigen Kredits, und einer anregenden Centralleitung, sowie die schablonenhaften Ansprüche der Bauordnungen, während Herkner die Ursache dem geringen genossenschaftlichen Sinn zuschreibt.***) Hanauer konstatirt, daß der ethische Einfluß auf die Bewohner der Baugenossenschaftshäuser ein sehr geringer sei; „die Bevölkerung lasse sich eine, wenn auch noch so wohlwollende Einmischung Fremder in ihre privaten Verhältnisse nicht gefallen".†) Und Thorwart hat in seinem Vortrage auf der 1. Versammlung des „Frankfurter Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens" (23. April 1900) festgestellt, daß die Baugenossenschaften oft auch an Orten gebaut haben, wo gar kein Bedürfniß zur Beschaffung von Wohnungen vorlag.††) Wenn ich schließlich noch anführe, daß auch auf der 1894er Konferenz der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen „so manche Mißgriffe" der gemeinn. Baugesellschaften konstatirt wurden,†††) nachdem schon im Jahre 1886 die Generalversammlung des Vereins für Sozialpolitik die „vielfachen Mißerfolge" der Baugenossenschaften anerkannt hatte,°) so darf ich wohl hiermit die Reihe der litterarischen Kronzeugen schließen und mich mit den Worten des Herrn Landrath Berthold einverstanden erklären: „Die Gegenströmung entbehrt nicht der Berechtigung."

Nichtsdestoweniger wird es gut sein, auch thatsächliche Beweise dafür beizubringen. Ich könnte in dieser Hinsicht zunächst darauf hinweisen, daß schon 1847 in Berlin eine „Wohnungsnoth" bestand und heute wieder besteht, obgleich dort mehr als ein Dutzend gemeinnütziger Bauunternehmungen thätig und bemüht gewesen sind, „die Wohnungsfrage zu lösen";°°) ich könnte ferner darauf verweisen, daß die sämmtlichen Berliner Baugenossenschaften, deren Thätigkeit z. Thl. bis auf das Jahr 1886 zurückgeht, bis jetzt nicht mehr als 258 Häuser mit 851 Wohnungen fertig gestellt haben, während der jährliche Bedarf an Wohnungen in Berlin zwischen 6–8000 beträgt,°°°) davon 4500–6000 kleine bis 400 Mk. Lehrreich sind auch die Beispiele von Kopenhagen und Flensburg. Der Kopenhagener Arbeiterbauverein hat seit 1865 für mehr als 14 000 Mitglieder noch nicht 1200 Häuser (für je 2 Familien) errichtet, sodaß viele Arbeiter selbst nach 10 Jahren noch nicht in den Besitz des versprochenen Hauses gekommen sind, obgleich sie nach ihren Einzahlungen längst dazu berechtigt wären; der Flensburger Arbeiterverein hatte in 5 Jahren 20 Wohnungen geschaffen.°°°°) Ich könnte zur weiteren Illustration den Plan des Landgerichtsdirektors Dr. Becker in Dresden, Vorsitzenden des dortigen Spar- und Bauvereins, anführen, der mit einem Kapital von 540 000 Mk. (wovon 120 000 Mk. unverzinsliche Patronats-

*) Wohnungsfrage 1899, S. 19.

**) Siehe dieses, Jahrg. 1899, Heft 1, S. 9.

***) A. a. O., S. 259.

†) A. a. O., S. 9.

††) Die Beförderung des Arbeiterwohnungswesens, S. 50.

†††) Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrt Nr. 5, S. 40.

°) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 33.

°°) Vergl. Kurella, a. a. O., S. 47, der auf der Seite vorher angiebt, daß seit 1847 die beachtenswerthen 12—15 Baugenossenschaften (mehr erkennt er nicht als solche an) ca. 4000 Wohnungen für 23 Mill. Mk. errichtet haben.

°°°) Vergl. Verhandlungen Berliner Architekten, S. 18.

°°°°) Vergl. Hansen, a. a. O., S. 47 und 50; der Nürnberger Wohnungsverein schuf von 1864—1893 63 Wohnungen (Heß, a. a. O., S. 12).

gelder) in 10 Jahren für 100 Familien Wohnungen schaffen will.*) Ein Privatunternehmer, dem dieses Kapital zur Verfügung stände, würde in der gleichen Zeit mindestens 2000 Wohnungen schaffen können. Sehr bezeichnend sind auch die Leistungen der rheinischen Baugenossenschaften, von denen 62 mit mehr als $1^1/_2$ Millionen eingezahlten Mitgliederbeiträgen und über 5 Millionen Hypotheken- und anderen Darlehen — 565 Häuser für 1484 Familien im Werthe von etwas über 6 Millionen Mk. errichtet haben. 9 von den 62 Genossenschaften hatten noch gar nicht gebaut; es kommen also von den übrigen 53 Baugenossenschaften auf jede im Durchschnitt 11 Häuser mit 29 Familien, wobei zu berücksichtigen ist, daß sich unter diesen Baugenossenschaften solche befinden, die schon seit 8—10 Jahren bestehen.

Von den 212 Baugenossenschaften, welche die Tabelle IIb aufführt, haben 33 über ihre Bauthätigkeit keine Angaben gemacht. Die übrigen 179 haben berichtet, daß sie bis zum 1. Januar 1900 erbaut haben:

1364	Erwerbshäuser	mit	2817	Wohnungen	im Werthe von	10,281 221	Mk.
und 1247	Miethhäuser	„	7679	„	„ „ „	27,972 719	„
Zus. 2611	Häuser	mit	10496	Wohnungen	im Werthe von	38,253 940	„

Es kommen also im Durchschnitt auf jede der 179 Baugenossenschaften

7,6	Erwerbshäuser	mit	15,6	Wohnungen	im Werthe von	57 437	Mk.
und 6,9	Miethhäuser	„	42,9	„	„ „ „	156 272	„
Zus. 14,5	Häuser	mit	58,5	Wohnungen	im Werthe von	213 709	„

Man wird das umsoweniger als eine nennenswerthe Leistung ansehen können, als sich unter diesen Baugenossenschaften z. Thl. sehr alte Gesellschaften befinden, die schon seit 40, 50 Jahren „die Wohnungsnoth zu bekämpfen" sich angelegen sein lassen.

Was die Zahl der Wohnungen in den Häusern anlangt, so ist bei den Erwerbshäusern das baugenossenschaftliche Ideal — das Einfamilienhaus — keineswegs erreicht worden, sondern es kommen auf jedes Erwerbshaus durchschnittlich 2,07 Wohnungen; bei den Miethhäusern entfallen auf jedes Haus 6,15 Wohnungen, auf alle Häuser zusammen im Durchschnitt 4,02 Wohnungen. Diese Verhältnisse erscheinen auf den ersten Augenblick sehr günstig; man glaubt unwillkürlich an die Möglichkeit einer Beseitigung der Miethkaserne durch die Baugenossenschaften. Bei näherem Hinsehen findet man jedoch daß dies durchaus nicht der Fall ist, sondern daß eine ganze Reihe von Baugenossenschaften (namentlich von denen, die Häuser sowohl zum Erwerb, wie zum Vermiethen bauen) ihre für 1—4 Familien hergestellten Erwerbshäuser lediglich vermiethet hat. (So Nr. 8, 11, 18, 28, 34, 36, 45, 51, 55, 57, 65, 66, 69, 85, 87, 94, 97, 99, 100, 109, 114, 116, 119, 122, 123, 124, 133, 137, 138, 139, 145, 147, 149, 151, 159, 168, 171, 176, 177, 181, 189, 199, 205, 208.) Nach Ausscheidung dieser bleibt aber noch eine stattliche Zahl Baugenossenschaften übrig, die ausgesprochene Kasernenbauten aufgeführt haben; nämlich folgende:

Nr. 10	Spar- und Bauverein	Berlin	5	Häus.	m. 227	Wohn.,	d. s. durchschn.	45,4
„ 19	„ „ „	Brockau	15	„	„ 375	„	„ „	25
„ 81	Bau- u. Sparverein	Hamburg	4	„	„ 282	„	„ „	70,5
„ 98	Miether- u. Bauverein	Karlsruhe	7	„	„ 103	„	„ „	14,7
„ 110	Arbeiterwohnungsgen.	Krefeld	1	Haus	„ 56	„	„ „	56
„ 141	Baugenossenschaft	München	11	Häus.	„ 114	„	„ „	10,3
„ 143	„	München-Ost	10	„	„ 110	„	„ „	11

*) Siehe Becker, a. a. O., S. 15—17. Herr Becker nennt das sogar „Maßregeln größten Stiles". Der ganze Plan läuft nur darauf hinaus, neben der Erlangung zinsloser und nicht rückzahlbarer Gelder sich das lästige Einkassiren der Miethen vom Halse zu schaffen, indem man den Patronen für ihre Einzahlungen Wohnungen zuweist und es nun ihnen überläßt, von ihren Arbeitern, die in die Wohnungen hineinziehen wollen, die Miethen einzutreiben.

Nr. 154	Spar- und Bauverein Posen	6	Häus. m.	117	Wohn., d. s. durchschn.			19,5
„ 155	Gemeinn. Baugenossenschaft Posen	5	„ „	54	„ „	„		10,8
„ 183	Beamtenbaugenossenschaft Stettin	6	„ „	140	„ „	„		23,3
„ 187	Bauverein Stralsund	4	„ „	72	„ „	„		18
„ 203	Spar- und Bauverein Witten	8	„ „	100	„ „	„		12,5
„ 209	Bauverein Schuckert, Nürnberg	3	„ „	200	„ „	„		69,3

Bei den übrigen Baugenossenschaften variirt die Zahl der Wohnungen zwischen 6 und 10 pro Haus. Ein „ideales" Wohnen haben mithin die Baugenossenschaften auch in den Miethhäusern nicht ermöglicht, denn 6 Wohnungen sind schon das Höchste, was man bei einem „bürgerlichen" Wohnhause hinnehmen kann.*)

Aber auch bei den „Eigenhäusern" wird die Zahl von 2 Familien pro Haus oft recht erheblich überschritten. Bei der Berliner Baugenossenschaft kommen auf 213 Häuser 499 Wohnungen, d. s. durchschnittlich 2,34; beim Spar- und Bauverein Blumenthal auf 138 Häuser 288 Wohnungen = 2,08; beim Bauverein Eppendorf auf 11 Häuser 32 Wohnungen = 2,9; bei der Spar- und Baugenossenschaft Enskirchen auf 14 Häuser 60 Wohnungen = 4,3; bei der Wohnungsgenossenschaft „Arbeiterbund" Heilbronn auf 21 Häuser 60 Wohnungen = 2,86; beim Bauverein Herne auf 9 Häuser 57 Wohnungen = 6,33; beim Allgemeinen Wohnungsbauverein Königsberg 1 Haus mit 3 Wohnungen = 3; beim Kulmbacher Bauverein auf 14 Häuser 64 Wohnungen = 4,56; beim evangelischen Spar- und Bauverein Laar auf 6 Häuser 17 Wohnungen = 2,83; bei der Baugenossenschaft Ludwigshafen auf 10 Häuser 28 Wohnungen = 2,8; beim Bau- und Sparverein Milspe auf 2 Häuser 12 Wohnungen = 6; bei der Münchner Baugenossenschaft auf 35 Häuser 108 Wohnungen = 3,09; beim Spar- und Bauverein Rauenstein auf 1 Haus 4 Wohnungen = 4; beim Spar- und Bauverein Reutlingen auf 27 Häuser 82 Wohnungen = 3,04; beim Sorauer Arbeiterheim auf 1 Haus 4 Wohnungen = 4; beim Spar- und Bauverein Spremberg auf 12 Häuser 64 Wohnungen = 5,33; beim gemeinnützigen Spar- und Bauverein Unna auf 9 Häuser 20 Wohnungen = 2,2; beim Spar- und Bauverein Volmarstein auf 8 Häuser 25 Wohnungen = 3,12; beim Bauverein Weisenau auf 1 Haus 4 Wohnungen = 4; bei der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft auf 6 Häuser 34 Wohnungen = 5,66. Die Zahl der Wohnungen schwankt also zwischen 2,2 und 6 pro Haus; die Erwerbshäuser sind mithin keine reinen Familienhäuser, sondern ebenfalls Miethhäuser, die sogar die äußerste Grenze der zulässigen Wohnungszahl für ein bürgerliches Wohnhaus erreichen.

Vergleicht man übrigens die Leistungen der Baugenossenschaften mit denen der gemeinnützigen Aktienbaugesellschaften, so fällt auch da die geringe Leistungsfähigkeit der ersteren in die Augen. Während 179 Baugenossenschaften 1361 Erwerbshäuser mit 2814 Wohnungen hergestellt haben, schufen 29 Aktienbaugesellschaften 1701 Erwerbshäuser mit 3129 Wohnungen; bei den Miethhäusern ist das Verhältniß gerade umgekehrt: die Baugenossenschaften errichteten 1247 Miethhäuser mit 7679 Wohnungen, die Aktiengesellschaften nur 463 mit 1405 Wohnungen. Letztere haben also den sozial besten Wohnungstypus, das Eigenhaus, in weit höherem Grade kultivirt, als die Baugenossenschaften, die vielmehr den ungünstigsten Wohnungstypus, die Miethkaserne, mit Vorliebe gebaut haben.

Was die Behausungsziffern anlangt, so sind nur vereinzelte Angaben erhältlich gewesen; ich habe auch auf dieselben keinen Werth gelegt, da diese Ziffern ja immer nur relativ von Bedeutung sind, d. h. wenn man gleichzeitig weiß, wie groß die Häuser sind, wieviele bewohnbare Räume sie haben und wie groß jeder dieser Räume ist. Ohne diese Mitangaben ist es unmöglich, statistisch eine Ueberfüllung der Häuser und Räume nachzuweisen. Immerhin charakterisiren einzelne

*) Vergl. Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 8: „Sechs Familien können in einem Hause gesund und behaglich untergebracht werden."

Mittheilungen die Wohngepflogenheiten bei den Baugenossenschaften doch sehr drastisch. So führt z. B. Freese an, daß die für 2 Familien berechneten Wohnungen des Kopenhagener Bauvereins fast durchweg von 3—4 Familien bewohnt seien; in manche seien sogar 5 Familien „zusammengepfercht"*.) In den 140 Häusern des Spar- und Bauvereins Blumenthal (worunter 2 Miethhäuser mit 19 Wohnungen) wurden Ende 1899 gezählt: 307 Wohnungen mit 731 Räumen, 300 Familien mit 584 Eltern, 918 Kindern, 31 Familienangehörigen, 142 Aftermiethern, zusammen 1675 Personen; d. s. pro bewohnte Wohnung 5,58 und pro Wohnraum 2,3 Menschen. In den 70 Häusern des Schleswiger Arbeiterbauvereins sind 102 Wohnungen von 224 Erwachsenen und 242 Kindern, zusammen 466 Personen bewohnt, d. s. 4,5 Personen pro Wohnung; die Belegung war folgende:

in	1	Wohnung		1	Familie	mit	7	Kindern,	d. s. mindestens	9	Personen
„	7	Wohnungen	je	1	„	„	6	„	„ „	8	„
„	5	„	„	1	„	„	5	„	„ „	7	„
„	17	„	„	1	„	„	4	„	„ „	6	„
„	10	„	„	1	„	„	3	„	„ „	5	„
„	26	„	„	1	„	„	2	„	„ „	4	„
„	18	„	„	1	„	„	1	„	„ „	3	„
„	18	„	„	1	„	ohne		„	„ „	2	„

In den 325 Wohnungen des Berliner Spar- und Bauvereins wohnen 1376 Personen, d. s. pro Wohnung 4,23 Personen; davon sind

650 Eltern,
13 ledige Miether (die also die Wohnungen jener theilen)
146 Kinder über 14 Jahren,
253 schulpflichtige Kinder,
256 Kinder unter 6 Jahren,
48 Familienangehörige,
10 fremde Personen,

Diesen 1376 Personen stehen 559 Wohnräume zur Verfügung, sodaß auf den Raum 2,46 Personen kommen. Der letzte Bericht enthält leider keine Mittheilungen über die Art der einzelnen Belegungen. Ein Beispiel dafür giebt aber ein Bericht des Berliner Vereins zur Verbesserung der kleinen Wohnungen aus dem Jahre 1892.
Darnach wohnten

in Wohnungen	mit heizbaren Räumen	Personen	größte Zahl der in einer Wohnung lebenden Menschen	kleinste Zahl der in einer Wohnung lebenden Menschen
13	1 ohne Zubehör	19	4	1
142	1 mit „	626	9	2
38	2 „ „	194	9	2
5	3 „ „	42	11	4
2	4 „ „	8	4	4
3	nur Küche	3	1	1

Ganz dieselben Zustände finden sich übrigens auch bei den gemeinnützigen Aktienbaugesellschaften. Aus den bezüglichen Berichten geht namentlich auch hervor, wie die „zum Wohle der arbeitenden Klassen gebauten, allen hygienischen und sittlichen Anforderungen genügenden" Wohnungen der Aftervermiethung verfallen. So berichtete die Frankfurter Aktienbaugesellschaft schon 1865, daß die von ihr erbauten 32 Familienhäuschen außer den Haushaltungsvorständen mit ihren Frauen, 76 Kindern und 15 Mägden noch 91 Schlafgänger beherbergten; d. h. durchschnittlich jedes

*) Freese, a. a. O., S. 60.

Haus 3. In 2 Häusern, aus je 5 Räumen bestehend, wohnten bis 18 Personen. 1872 trat sogar der Fall ein, daß in einem solchen Hause nicht weniger als 4 Parteien wohnten und natürlich gemeinschaftlich eine Küche benützten. Schon im Jahre vorher waren nicht weniger als 18 jener 32 Häuser aftervermiethet. — Nach dem Geschäftsbericht des gemeinnützigen Bauvereins Dresden wohnen in dessen Häusern:

in 34 Wohn.	(best. aus	Stube,	Kammer,	Küche, 48 qm groß)	31 Aftermiether,*)
„ 16 „	(„	„	„ 2 Kammern,	„ 58 „ „)	30 „
„ 8 „	(„	„ 2 Stuben,	1 Kammer,	„ 66 „ „)	17 „

in 60 Wohnungen wohnten zusammen 65 Familien mit 372 Personen und 78 Aftermiethern, obwohl nur 24 Wohnungen einen vermiethbaren Raum hatten.**) — In München-Gladbach, wo die jährliche Wohnungsmiethe für 5 Räume in den Häusern der Aktienbaugesellschaft 308 bis 366 Mk. beträgt und die Inhaber 1500 bis 1800 Mk. jährlich verdienen, wissen diese sich durch Untervermiethung 96 bis 160 Mk. Nebeneinnahme zu verschaffen, also ganz wie in Privathäusern (vergl. S 29).

Die Größe der Wohnungen, welche die Baugenossenschaften herstellen, ist sehr verschieden; meist sind es 1-, 2- und 3-Zimmerwohnungen, gewöhnlich wohl auch mit Zubehör, doch fehlen auch nicht Wohnungen aus nur 1 Zimmer ohne Zubehör bestehend. Andererseits finden sich auch Wohnungen mit 4, 5, 6, 7 und 8 Zimmern;***) ob Leute, welche derartig große Wohnungen beanspruchen, so „wohnungsbedürftig" sind, daß Baugenossenschaften sich für sie in's Mittel legen müssen, — das darf ich wohl der Beurtheilung des Lesers überlassen. Ich meine, wer eine Miethe von 500—1000 Mk. und darüber aufwenden kann (vergl. Spalte 26 Tabelle IIc), der besitzt die nöthige wirthschaftliche Kraft und Selbstständigkeit, um für sich selbst sorgen zu können. Ganz besonders sind es die Beamtenbauvereine (s. Seite 129), die nach dieser Richtung hin eine wenig rühmliche Thätigkeit entfalten, indem sie für Beamte Wohnungen schaffen, die es wahrlich nicht nöthig hätten, sich in dieser Weise ein Almosen von den Bauvereinen votiren zu lassen.†) Auf das Selbstbewußtsein und das Ehrgefühl der betr. Beamten läßt eine Annahme solcher Vereinswohnungen keinen günstigen Schluß ziehen, und zwar umso weniger, je mehr in manchen subalternen Beamtenkreisen die Neigung zu einer gewissen Exklusivität und Ueberhebung über das Bürgerthum sich breit zu machen beginnt.

Die räumliche Größe der Wohnungen und Zimmer ist gleichfalls sehr unterschiedlich, was wohl zumeist auf örtliche Verhältnisse und Gewohnheiten zurückzuführen sein dürfte. Daß aber die Baugenossenschaften nach dieser Richtung Besonderes böten, kann ich nach den Angaben in Spalte 25 der Tabelle IIc nicht behaupten. Die Größe der Wohnungen variirt bei

1 Zimmer	ohne	Küche	u.	Zubehör	zwischen	12	u.	21	qm	oder	durchschnittl.	16,5	qm
1 „	mit	„	ohne	„	„	25	„	34	„	„	„	29,5	„
1 „	„	„	und	„	„	25	„	37	„	„	„	31,0	„
2 Zimmern	ohne	„	„	„	„	33	„	40	„	„	„	36,5	„
2 „	mit	„	„	„	„	36	„	53	„	„	„	44,5	„
3 „	„	„	„	„	„	51	„	73	„	„	„	62,0	„
4 „	„	„	„	„	„	65	„	80	„	„	„	72,0	„

*) Nach einer Verordnung der Dresdner Amtshauptmannschaft sollen Familienwohnungen von Stube, Kammer, Küche überhaupt nicht aftervermiethet werden.

**) Vergl. A. Grävell, Die Wohnungsnoth, S. 64.

***) Vergl. Nr. 1, 13, 19, 21, 24, 35, 44, 45, 55, 57, 61, 63, 64, 79, 86, 88, 90, 95, 98, 99, 100, 104, 109, 112, 123, 124, 144, 147, 153, 154, 163, 169, 171, 177, 182, 183, 192, 194, 207, 209, 212 der Tabelle IIb Spalte 24; ähnlich auch bei den Aktienbaugesellschaften Nr. 218, 222, 226, 229, 233, 238, 242 und bei der Simonsohn'schen Stiftung in Godesberg (247), beim Münchner Verein zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse (253) und bei der Kolonie Ostheim in Stuttgart (255).

†) Die Wohnungen des Berliner Beamtenvereins sollen z. B. kosten: In III. Etage 3 Zimmer 570, 4 Zimmer 660, 5 Zimmer 930 Mk., und das draußen in Steglitz (siehe Tabelle IIc Spalte 26 Nr. 13).

Diese Verhältnisse werden durchgängig auch in Privathäusern eingehalten, meist sogar übertroffen. Die größeren Baugenossenschaftswohnungen von 5 bis 8 Zimmern besitzen einen Flächeninhalt von 75 bis 200 qm; auch das beweist, daß die Baugenossenschaften Raumbedürfnisse befriedigen, für welche Institute, denen doch immer ein humanitärer, sozusagen mildthätiger Charakter inne wohnt, nicht in Anspruch genommen werden sollten; am allerwenigsten von Beamten, deren amtlicher Würde es schlecht ansteht, wenn sie auf der einen Seite mit ihrer „mächtig großen" Wohnung und dem dazu nöthigen Reinigungspersonal prahlen und auf der anderen Seite sich nicht geniren, eine Bonifikation auf die Wohnungsmiethe aus der Hand einer Baugenossenschaft entgegenzunehmen.

Bezüglich der äußeren und inneren Ausstattung der Genossenschaftshäuser wird man nicht sagen können, daß letztere sich besonders vortheilhaft von den Privathäusern unterschieden, obgleich schon Huber darauf hingewiesen hat, daß die Befriedigung des ästhetischen Bedürfnisses auch auf diesem niedrigsten sozialen Gebiete, bei der geringsten Klasse der Kunden, bei den Hütten der Armuth keine geringere Berechtigung habe, als bei den Palästen der Großen.*) Direktor Thorwart rühmte zwar in seiner mehrerwähnten Frankfurter Rede, daß der gemeinnützige Wohnungsbau durch „gewisse kleine architektonische Schönheiten und in der inneren Einrichtung etwas mehr bieten" wolle; ich habe mich jedoch vergeblich bemüht, aus irgend welchen Mittheilungen der Baugenossenschaften dieses „mehr Gebotene" herauszufinden. Im Gegentheil schreibt der Vorsitzende des Verbandes der Baugenossenschaften, Herr Landrath Berthold, selbst: „Architektonische Schönheit läßt sich den Häusern (des Blumenthaler Spar- und Bauvereins) nicht nachrühmen; es sind reine Nützlichkeitsbauten."**) Man wird sich also wohl an dem „Wollen" genügen lassen müssen; zum „Vollbringen" hat es meist an den Mitteln und an den Fähigkeiten der Ausführenden gefehlt. Ich muß sogar sagen, daß die große Mehrzahl der mir vorgelegten Abbildungen baugenossenschaftlicher Häuser den schauderhaftesten Maurergesellenstil erkennen läßt, dem auch nicht die Spur einer künstlerischen Anregung inne wohnt. Einzelne Häuser, wie diejenigen des Bauvereins Gronau, auch der Berliner Baugenossenschaft u. A. machen ja einen netten, gefälligen Eindruck. Namentlich aber die Kasernenbauten, wie diejenigen der Jenaer Baugenossenschaft, des Lübecker Spar- und Bauvereins, des Mannheimer Spar- und Bauvereins u. A. sind geradezu abschreckend und repräsentiren den echten „Arme-Leute-Stil." Das große Gebäude des Hamburger Bau- und Sparvereins entbehrt ja nicht einer gewissen Originalität, insofern es im äußeren Aufriß die Palastanlagen des Barock (wie sie noch heute in französischen Städten zu finden sind) auf die moderne Miethkaserne überträgt; aber es bleibt eben eine Kaserne, der man durch den palastartigen Aufbau das Oede und Langweilige der Miethkaserne zu nehmen suchte: man merkt die Absicht, und wird verstimmt — es sind doch „arme Leute", die in dem „Palaste" wohnen. Auch das vielgerühmte große Gebäude des Berliner Spar- und Bauvereins an der Stargarder Straße vermag trotz der Mannigfaltigkeit im Frontalaufbau, der verschiedentlich an die schmalen Häuschen des Mittelalters erinnert, nicht darüber hinwegzutäuschen, daß wir es mit einer Kaserne zu thun haben: die Ebenmäßigkeit der horizontalen Gliederung, die Menge und Gleichmäßigkeit der Balkone, der Mangel an Hausthüren — alles das und vieles Andere erinnert uns immer wieder an den Kasernencharakter. Treten wir aber in einen der 3 verbundenen Höfe ein, so wirken die nahe bei einander stehenden hohen Gebäudemauern geradezu beängstigend; wir kommen uns vor, wie in einem Gefängnißhofe. Mit derartigen Bauten wird man die Ebenbürtigkeit der Baugenossenschaften mit der privaten Bauthätigkeit nicht beweisen können.

---

*) Vergl. Mittheilungen Berliner Architekten, S. 6.

**) Vergl. auch Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 129: „Bei der Anstellung der Bauführer ist weniger auf eine glänzende baukünstlerische Vorbildung zu sehen . . . . .".

Ganz besonders viel thun sich die Baugenossenschaften zu Gute auf die praktische, klare und einfache Disposition der Grundrisse ihrer Häuser. Ich will gar nicht leugnen, daß einzelne Grundrisse, wie sie z. B. das Albrecht'sche Buch „Das Arbeiterwohnhaus" wiedergiebt, als recht gelungene Lösungen der Aufgabe, Arbeiterhäuser zu bauen, gelten können. Das gilt aber einzig und allein vom Arbeiter-Eigenhaus, während die Grundrisse aller Miethhäuser den Kasernencharakter nicht zu verleugnen vermögen. Und das ist auch sehr begreiflich, denn es ist die ganz natürliche Folge der Forderung, Grundrisse für Häuser zu entwerfen, die nur von Arbeitern oder kleinen Leuten bewohnt sind. In Folge dessen geht der für das Erdgeschoß festgesetzte Grundriß durch alle Stockwerke gleichmäßig hindurch, und damit ist eben der Kasernen-Charakter unvermeidlich geworden. Der unvergleichliche Reiz unserer älteren, mittelalterlichen Häuser besteht gerade darin, daß sie schon äußerlich die ganz verschiedene Raum-Disposition des Innern der Stockwerke erkennen lassen und so die soziale Vereinigung wirthschaftlich getrennter und kulturell verschiedener Gesellschaftsschichten unter einem Dache versinnbildlichen. Deshalb erscheinen sie uns auch als wirkliche Kulturbilder ihrer Zeit. Wir suchen immer nach befriedigenden „Lösungen" des „sozialen Problems" und mit all' unserm Spintisiren und Spekuliren sehen wir den Wald vor Bäumen nicht, nämlich, daß schon unsere Vorfahren die einfachste und glücklichste Lösung in der Anlage des bürgerlichen Wohnhauses gefunden haben. Warum wollen wir diesen Weg nicht auch beschreiten? Warum wollen wir durchaus den Arbeiter hinausjagen aus der menschlichen Gesellschaft, ihn in besondere Arbeiterhäuser und Arbeiterviertel abschichten,*) wie weiland die Juden in ihre Ghettos, und ihm nicht vergönnen, theilzunehmen an Dem, was die fortschreitende Kultur Gutes und Schönes schafft? Dürfen wir uns wundern, wenn Diejenigen, welche wir aus unserer Gesellschaft ausstoßen, im Bewußtsein ihrer Menschenwürde sich — gegen diese Gesellschaft auflehnen?**) Müssen nicht Diejenigen, die wir in jene Arbeiterkasernen und Arbeiter-Kolonien verdrängen, von Neid und Haß erfüllt werden, wenn sie aus den prächtigen, glänzenden Straßen der Stadt hinauskommen in ihre „Armetei-Viertel" und sich sagen: so müssen wir wohnen? Können wir mit all' den sozialpolitischen Gnadenbissen, die wir den Arbeitern reichen, ihr berechtigtes Selbstgefühl befriedigen, sie kulturell zu uns erheben und einen sozialen Frieden stiften? Wer das glaubt, der ist noch sehr weit zurück in der Sozialpolitik, der hängt noch immer an der traurigen kapitalistischen Auffassung, daß mit Geld allein die Menschen glücklich zu machen sind. Der soziale Friede wird nicht eher bei uns einkehren, als bis wir aufhören, die Arbeiter mit Wohlthaten und Almosen kirre machen zu wollen, statt sie nach dem Worte unseres Kaisers als gleichberechtigte Klasse der Menschheit anzusehen, die mit gleichen Rechten auch gleiche Pflichten übernimmt und den Kampf um's Daseinmit denselben Mitteln führt, wie die anderen Gesellschaftsklassen auch: mit Fleiß, Sparsamkeit, Gottesfurcht und Ehrlichkeit. Wer nicht selbst seines Glückes Schmied ist, der wird sich auch seines Glückes nicht freuen; und die schönste Wohnung, die wir dem Arbeiter mühelos in den Schooß werfen, wird ihm nicht so lieb und werth sein, wie das kleinste Dachkämmerchen, das er sich selbst in heißem Ringen und ernstem Streben erobert hat.***) Und deshalb, meine ich, ist es schade um alle die viele Mühe und Arbeit, die man auf die „zweckmäßige Durchbildung der Grundrisse" solcher Massenhäuser für Arbeiter verwendet — sie „lösen" die Wohnungsfrage so wenig, als sie mit anderen Mitteln je gelöst werden wird.

Aber auch für die Grundrißdispositionen der Arbeiter-Eigenhäuser wird m. E. viel zu viel Arbeit aufgewendet. Es ist doch immer, wie wir in den

---

*) Vergl. Albrecht, Das Arbeiterwohnhaus, S. 29.
**) Vergl. Fuld, a. a. O., S. 32.
***) Siehe Berthold, a. a. O., S. 32; Freund und Malachowski, a. a. O., S. 30; Weber, a. a. O S. 21; Becker, a. a. O., S. 11.

nächsten Seiten noch sehen werden, ein sehr beschränkter Theil der Arbeiterschaft,*) der in die Lage kommt, auf ein „eigenes Haus" reflektiren zu können. Es sind sozusagen Ausnahmen, die nur da sich geltend machen, wo die Arbeitsverhältnisse aus irgend welchem Grunde für längere Zeit gesichert sind;**) die große Masse der Arbeiter hat weder das Bedürfniß, noch den Wunsch,***) ein eigues Haus zu besitzen; es ist ihnen mehr eine Last, denn eine Lust, Besitzer eines Hauses zu sein. Engels sagt ganz richtig: der Besitz von Haus und Garten ist dem Arbeiter weniger werth, als vogelfreie Beweglichkeit.****) Im Gegentheil: es beengt ihn, es hindert seine Beweglichkeit,†) es fesselt ihn an die Scholle††) und macht ihn abhängig vom Arbeitgeber,†††) von den Produktions- und Konsumtionsverhältnissen des Ortes, an dem der Arbeiter sich ansässig macht. Dazu tritt noch der Nachtheil, daß der Arbeiter seine Ersparnisse festlegt und demzufolge in Zeiten, in denen er genöthigt ist oder es ihm wünschenswerth erscheint, frei darüber verfügen zu können, sein Baarvermögen nicht zur Hand hat.††††) Das industrielle Leben erfordert Ungebundenheit der Arbeiter;[0]) Freizügigkeit aber und Hauseigenthum verhalten sich zu einander wie Feuer und Wasser.[00]) Die wirthschaftliche Belastung des Arbeiters mit Beiträgen zur Baugenossenschaft und Abträgen auf sein Haus ist daher umso weniger erwünscht,[000]) als mit dem Fesseln an die Scholle eine Herabdrückung der Löhne Hand in Hand geht:[0000]) der Arbeitslohn sinkt um den Werth des Geschenks der Wohnungsmiethe.[1]) Schon auf der 1886er Verhandlung des Vereins für Sozialpolitik (Bericht S. 46) kam es zum Ausdruck, daß das „Gemeinnützige" nicht darin bestehen dürfe, dem Arbeiter einen Theil seines Lohnes aus gewissen Fonds zu leisten, billigere Wohnung hieße Zahlung eines Theils des Arbeitslohnes aus öffentlichen oder gemeinnützigen Fonds; und Walcker sagt (a. a. O. S. 9): durch Geldgeschenke herabgedrückte Miethen vermehren nur den Zuzug. Mit Recht wendete sich deshalb Landesrath Schröder-Kassel gegen alle Unterstützungen der baulichen Unternehmungen von Fabrikanten für ihre Arbeiter, da es sich dabei stets um „einseitiges Interesse der Fabrikunternehmer handele, die durch die Seßhaftmachung der Arbeiter sich einen Kern derselben für ihre Betriebe sichern wollten.[2]) Genau dasselbe gilt aber von baugenossenschaftlichen Ansiedelungen der Arbeiter. Ob dieselben für einen bestimmten Fabrikanten an die Scholle gefesselt werden sollen, oder für eine Mehrheit derselben, ist — vom Standpunkte des Arbeiters betrachtet — ganz gleichgiltig. Den Vortheil haben immer die Industriellen, denen einerseits die Arbeiter lehnspflichtig gemacht und denen andererseits immer neue Schaaren von Arbeitern zugeführt werden, was naturgemäß auf die industriellen Löhne drückend wirken muß.[3]) Es erscheint deshalb leicht begreiflich, wenn eine breite Strömung innerhalb der baugenossenschaftlichen Kreise sich vom Bau der Eigenhäuser für Arbeiter abwendet und den Bau von Miethwohnungen für die rechte Aufgabe der Baugenossenschaften hält;[4]) oder wenn die Pen-

*) Vergl. Hasse, Die Wohnungsverhältnisse, S. 80.
**) Vergl. Ruprecht, a. a. O., S. 56; Kampffmeyer, a. a. O., S. 17.
***) Vergl. Engels, a. a. O., S. 33.
****) A. a. O., S. 7.
†) Vergl. Krokisius, a. a. O., S. 47.
††) Vergl. Stolp, a. a. O., S. 77; Wehberg, a. a. O., S. 46; Damaschke, a. a. O., S. 120; Lechler und Schäffle, Nationale Wohnungsreform, S. 60.
†††) Vergl. Freese, a. a. O., S. 59; Herkner, a. a. O., S. 256/7.
††††) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 171.
[0]) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 20.
[00]) Siehe Aufgaben von Gemeinde und Staat, S. 21.
[000]) Siehe Freund und Malachowski, a. a. O., S. 18; Engels, a. a. O., S. 45.
[0000]) Siehe Herkner, a. a. O., S. 254; Engels, a. a. O., S. 8, 9 und 24.
[1]) Siehe Mahraun, a. a. O., S. 13.
[2]) Vergl. Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens, S. 38.
[3]) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 71 und 142; Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen Nr. 5, S. 26; Berthold, a. a. O., S. 125; Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 14.
[4]) Siehe Kampffmeyer, a. a. O., S. 37.

sionsanstalt preußischer Eisenbahnarbeiter ihre Mittel nur solchen Baugenossenschaften zugängig hält, die Miethhäuser bauen.*) Eben darum aber wird man mir auch beistimmen müssen, wenn ich oben sagte: es wird viel zu viel Arbeit auf die Grundrisse für Arbeiter-Eigenhäuser verwendet. Mehr als ein viertel Dutzend solcher Grundrisse können ernstlich gar nicht in Frage kommen, schon deshalb nicht, weil es sich selten um mehr als 3 Räume handelt, das Zubehör an Stallungen, Aborten, Düngerstätten u. s. w. aber in der Regel in Anbauten untergebracht wird, für deren Anlage die Ortssitte oder das persönliche Bedürfniß maßgebend sind. Man muß es bedauern, daß so viel werthvolle Kraft und Zeit an eine so untergeordnete Aufgabe verschwendet werden, als wenn die gute Grundrißdisposition für eine einzelne Arbeiterwohnung eine große That von hoher sozialer oder sonstiger Bedeutung wäre. Ich meine, es giebt größere Aufgaben für ein Kulturvolk, als seine Kräfte in solchen wenig nutzbaren Tändeleien zu verzetteln. Nur eine Ueberschätzung des kulturellen Werthes der Arbeiterschaft oder — die Furcht vor derselben vermögen eine solche vorzugsweise Beschäftigung mit dem „Problem des Arbeiterwohnhauses" zu erklären, denn das Arbeiterwohnhaus, möge man es als Eigen- oder als Miethhaus auffassen, ist kein Wohnungstypus, der eine soziale Bedeutung hat, sondern der vielmehr als das Produkt einer ausgeprägten Klassenwirthschaft im Leben einer Nation betrachtet werden muß.**) Damit wären wir bei der alten Streitfrage der Baugenossenschaften: ob Erwerbs- oder Miethhäuser zu bauen sind, angelangt.

Wir haben bereits (S. 207) gesehen, daß sich die Begriffe „Erwerbshaus" und „Einfamilienhaus" nicht decken; ebenso, daß die als Erwerbshäuser gebauten Häuser sehr oft nicht erworben, sondern nur vermiethet werden. Von vornherein ist das Letztere überhaupt bei allen Erwerbshäusern der Fall, wenn nicht der Erwerber sogleich $^1/_3$ komplett anzahlt; sie werden sämmtlich solange, bis sie durch Vollzahlung von mindestens $^1/_3$ des Kaufpreises rechtlich in den Besitz der Erwerber übergehen, den Letzteren nur vermiethet. Eine völlig strenge Scheidung der Baugenossenschaften in solche, die nur Häuser verkaufen, und solche, die nur Wohnungen vermiethen, ist somit eigentlich ausgeschlossen. Dennoch besteht thatsächlich diese Trennung, und sogar in sehr scharfer Form. Das Statut des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigenthums stehenden Baugenossenschaften besagt in § 3:

> „Baugenossenschaften, die neben dem gemeinschaftlichen Eigenthum den Verkauf von Häusern an einzelne Genossen im Statut zulassen, können dem Verbande angehören, solange sie von dem Recht der Veräußerung von Häusern an Einzelne keinen Gebrauch machen."

Es wird also streng darauf gehalten, daß das „gemeinschaftliche Eigenthum" unangetastet bleibt. Der Grund dafür ist der, daß sich auf dieser Basis die Fremdhilfe des Staates, der Gemeinden u. s. w. leichter in Anspruch nehmen läßt, weil die betr. öffentlichen Kassen es dann stets nur mit dem einen Kreditnehmer, der Baugenossenschaft zu thun haben, während bei solchen Baugenossenschaften, welche Erwerbshäuser bauen, die geldgebenden Institute genöthigt werden, beim Uebergange der Häuser auf die Besitzer ihre Originaldarlehen in zahlreiche kleine Hypotheken aufzulösen, was ihnen natürlich viel Arbeit verursacht und eine umfängliche Kontrolle nöthig macht.***) Nun muß man ja sagen, daß die auf Selbsthilfe beruhenden Genossenschaften insofern inkonsequent verfahren haben, als sie das Prinzip, auf dem sie sich aufbauen: das Prinzip der Selbsthilfe, nicht strikte

*) Siehe Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 74/5.
**) Vergl. Herkner, a. a. O., S. 256.
***) Vergl. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen Nr. 5, S. 11; ferner Schäffle und Lechler, Neue Beiträge, S. 31; Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens, S. 39.

durchgeführt haben, sondern ebenso, wie die anderen Baugenossenschaften auch, die Hilfe des Staates und der Gemeinden in Anspruch nehmen.*) Trotzdem wird man diesen Baugenossenschaften immer noch den Vorzug vor jenen geben müssen, die auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigenthums beruhen. Denn diese letzteren kennen nur das unpersönliche Wesen der Baugenossenschaft als Vermiether, dem die Genossen als Miether gegenüber stehen. Der persönliche Zusammenhang zwischen Vermiether und Miether geht hierbei vollständig verloren; der Miether sieht sich in die Gewalt einer Macht gegeben, die seinem Begriffsvermögen fast ganz entrückt ist, er sieht sich einem Vermiether gegenüber, der nur als abstrakter Begriff, ohne jede Persönlichkeit, ohne jedes menschliche Gefühl und Verständniß für ihn besteht. Der Miether dieser Art Baugenossenschaften ist für alle Zeiten verdammt, Miether zu bleiben, es sei denn, er kehrt der Baugenossenschaft überhaupt den Rücken. Dem entgegengesetzt schaffen die auf Selbsthilfe beruhenden Baugenossenschaften doch immer wirkliche Hausbesitzer,**) wenn ihnen auch für gewisse Zeiten nicht volle Freiheit über ihr Eigenthum gewährt wird oder sie dauernd gewissen Beschränkungen unterworfen bleiben. Insoweit aber solche Beschränkungen nicht Platz greifen, sind die Erwerber baugenossenschaftlicher Häuser, sobald ihnen das Eigenthum an denselben übertragen ist, thatsächlich Hausbesitzer und verdienen als solche in gewissem Sinne die Sympathie der freien Hausbesitzer. Man kann deshalb auch nicht sagen, daß diese auf Selbsthilfe beruhenden Baugenossenschaften „unbedingt" in einem Gegensatz zum städtischen Haus- und Grundbesitz ständen; vielmehr ist dies eben nur insoweit der Fall, als sie ihrem Prinzip der „Selbsthilfe" untreu geworden sind. Dagegen befinden sich die auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigenthums stehenden Baugenossenschaften in einem direkt konkurrenzfeindlichen Verhältniß zum städtischen Haus- und Grundbesitz, denn sie wollen an die Stelle der „persönlichen" Vermiether *unpersönliche* — eben die Baugenossenschaften — setzen, sie wollen den „privaten" Haus- und Grundbesitz in einen *öffentlichen* umwandeln, sie wollen das „individuelle" Hauseigenthum in ein *soziales* Eigenthum hinüberleiten. *Diese* Baugenossenschaften stehen daher dem städtischen Haus- und Grundbesitz nicht nur unsympathisch (wegen der ihnen gewährten Vergünstigungen) gegenüber, sondern *direkt feindlich*. Schon die Thatsache der Hervorhebung des „gemeinschaftlichen" Eigenthums genügt, um zwischen *diesen* Baugenossenschaften und den Haus- und Grundbesitzern ein für alle Mal das Tischtuch entzwei zu schneiden. Der Hausbesitzer kennt *kein gemeinschaftliches* Eigenthum, will und darf es nicht kennen; er kennt *nur ein persönliches* Eigenthum. Dieses persönliche Eigenthum zu wahren und hochzuhalten, ist für den Hausbesitzer eine Aufgabe, der er sich unter keinen Umständen entziehen kann und darf; er würde selbst den Ast absägen, auf dem er sitzt, wenn er auch nur im Entferntesten an der Thatsache seines persönlichen Eigenthums zu rühren gestatten würde. Mit der Aufhebung des privaten Eigenthums muß folgerichtig auch das private Hauseigenthum zu existiren aufhören. Jedes hierauf gerichtete Bestreben ist somit den Haus- und Grundbesitzern direkt feindlich, und deshalb können auch *die Bestrebungen der auf der Grundlage gemeinschaftlichen Eigenthums stehenden Baugenossenschaften nur als Propaganda der sozialistischen That* angesehen werden.***) Es kann keinen besseren Beweis hierfür geben, als die Worte des Herrn Prof. *Albrecht*, mit denen er auf der schon erwähnten konstituirenden Versammlung am 27. Novbr. 1897 zu Berlin die Trennung der auf der Grundlage gemeinschaftlichen Eigenthums stehenden Baugenossenschaften von den auf Selbsthilfe beruhenden motivirte. Herr Prof. *Albrecht* sagte damals:

---

*) Vergl. Protokoll der konstituirenden Versammlung des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigenthums stehenden Baugenossenschaften, S. 8.

**) Vergl. Engels, a. a. O., S. 35.

***) Vergl. Kampffmeyer, a. a. O., S. 37.

„Die vielfachen Nachtheile, die das System der auf Selbsthilfe beruhenden Baugenossenschaften mit Bezug auf den praktischen Endzweck, die dauernde Schaffung guter und billiger Wohnungen für Minderbemittelte, aufweist, will ich hier nur kurz andeuten".

Sie bestehen darin, daß man es auf die Dauer kaum verhindern kann, daß die Wohnungen Spekulationsobjekte und dem ursprünglichen Zweck entfremdet werden. Aber selbst in dem günstigeren Falle, daß durch weitgehende Beschränkungen in dem Kaufvertrage ein solcher Besitzwechsel hintangehalten wird, tritt als ein weiterer bedenklicher Umstand hinzu, daß mit Rücksicht auf die Kosten es sich fast überall, wo das System zur Durchführung gelangt ist, als unmöglich herausgestellt hat, Häuser zum Alleinbewohnen herzustellen. Man hat sich entschließen müssen, noch eine zweite oder gar noch eine dritte Wohnung im Dachgeschoß hinzuzufügen, so daß der Erwerber eines solchen Hauses eine oder zwei Wohnungen abvermiethen muß, um den Herstellungspreis des Hauses verzinsen und amortisiren zu können und seine eigene Wohnung zu einem seinen Verhältnissen entsprechenden Miethpreise zu bewohnen. Das kann unter Umständen bei längerem Leerstehen zum vollständigen wirthschaftlichen Ruin des kleinen Besitzers führen. Aber selbst wenn man ihn hiervor durch eine Miethausfallversicherung schützt, bedeutet denn nicht dieses System geradezu einen prinzipiellen Rückschritt auf der von den Genossenschaften eingeschlagenen Bahn? Worin liegt denn im Grunde genommen die Ursache der von uns allen so schwer empfundenen Wohnungsnoth? Nirgend anders als in der kapitalistischen Ausbeutung des Grund und Bodens zu Ungunsten des unbemittelten Miethers. Und sind wir auch nur einen Schritt weiter gekommen, wenn wir an die Stelle des einen großen Ausbeuters eine Reihe kleinerer gesetzt haben? Im Gegentheil, die Erfahrung lehrt, daß diese kleinen Wohnungsvermiether in der Regel noch viel tyrannischere Hauswirthe sind als die kapitalkräftigeren großen. Sie werden sich, weil ihnen oft die Mittel fehlen, viel schwerer entschließen, eine nothwendige Reparatur auszuführen, als jene; sie werden ebenso wie jene geneigt sein, aus den vermietheten Wohnungen den größtmöglichen Preis herauszuschlagen, und werden viel unnachsichtiger auf der Beitreibung der Miethen bestehen, weil sie viel unmittelbarer darauf angewiesen sind.

Das ist der eine Differenzpunkt, der uns grundsätzlich von den Genossenschaften trennt, die auf dem kapitalistischen Prinzip des Privateigenthums an den Genossenschaftshäusern beharren bleiben, und der uns für unsere Bestrebungen eine wesentlich andere Richtung anweist, als jene sie verfolgen. Dazu kommt aber noch ein zweites: Was wir im Berliner Spar- und Bauverein vom Anbeginn unserer Thätigkeit *neben* den auf die Schaffung guter und billiger Wohnungen gerichteten Bestrebungen als das zweite, mindestens ebenso bedeutsame, wenn nicht noch bedeutsamere Ziel in's Auge gefaßt haben, ist *die Pflege des genossenschaftlichen Geistes* unter den Genossen gewesen, die *Erweckung jenes Solidaritätsgefühls*, das wir als unumgängliche Voraussetzung für die wirthschaftliche und sittliche Hebung des Arbeiterstandes betrachten. Was ist es denn, das die Bedeutung der Baugenossenschaften so weit über die der gemeinnützigen Baugesellschaften hinaushebt, von denen man einst die Lösung der Wohnungsfrage erhoffte und über die man heute mehr oder weniger zur Tagesordnung übergegangen ist? In Bezug auf ihre Bauthätigkeit haben sie vielfach nicht weniger Gutes geleistet als die meisten Baugenossenschaften, und an Kapitalkräftigkeit und Kreditfähigkeit haben sie den letzteren nicht nachgestanden. Aber der Wohlthätigkeitsbeigeschmack, der ihnen anhaftet, hat sie unter den Arbeitern nicht populär

werden lassen; statt das allgemeine wirthschaftliche und sittliche Niveau der Wohnungsbedürftigen zu heben, haben sie es herabgedrückt, indem sie ihnen ihre Wohlthaten als eine Art Almosen entgegengebracht haben. Der standesbewußte Arbeiter will keine Almosen, er will durch Zusammenfassung der Kräfte und ihre verständige Benutzung seine wirthschaftliche Lage verbessern, und daß sie ihm für diese Art der Bethätigung den vollen Spielraum gewährten, darin beruht das ganze Geheimniß des Erfolges, den die genossenschaftliche Bewegung und insbesondere die Baugenossenschaften gehabt haben.

Es besteht nun aber für uns kein Zweifel, daß für diese Art der Bethätigung genossenschaftlichen Gemeinsinns die nach unserem System organisirten Genossenschaften einen anderen Raum gewähren, als diejenigen, welche ihren Genossen das Eigenthum an den erbauten Häusern vermitteln. Dies letztere System bringt es, wie ich bereits angedeutet habe, mit sich, daß von vornherein ein scharfer Gegensatz zwischen denen hervortritt, die Häuser erworben haben, und ihren Miethern. Nicht allein, daß die ersteren — und es werden dies in der Regel gerade die tüchtigsten und sparsamsten sein, — wenn sie ihr Ziel, den Erwerb eines Hauses erreicht haben, damit auch das Interesse an der gemeinsamen Arbeit verlieren und allmählich abbröckeln werden — sie werden vielmehr bald ganz von selbst in ihrer nunmehrigen Eigenschaft als Hausbesitzer in eine Richtung hineingedrängt werden, die den genossenschaftlichen Bestrebungen feindlich gesinnt ist. Es werden sich innerhalb der Baugenossenschaften zwei Parteien bilden, die sich — statt gemeinsam an der einen großen Aufgabe, der wirthschaftlichen Hebung der Gesammtheit, mitzuwirken — in wichtigen Interessen gegenübertreten. Während der ursprüngliche Zweck, von dem das ganze Unternehmen ausging, war, die Miethpreise herabzudrücken, wird jetzt ein Theil, der besitzende, in seinem eigenen Interesse wünschen, daß sie sich in aufsteigender Linie bewegen. Während eine der ersten Lebensbedingungen der ganzen Bewegung die ist, die Grund- und Bodenwerthe auf einer möglichst niedrigen Stufe zu erhalten, wird der inzwischen zu Eigenthümern des Grund und Bodens gewordene Theil der Genossen genau das entgegengesetzte Bestreben haben, in der Hoffnung, dadurch Theilhaber an dem aus der Preissteigerung sich ergebenden Spekulationsgewinn zu werden.

Hier ist in klaren und dürren Worten die prinzipielle Feindschaft dieser Art von Baugenossenschaften gegen den städtischen Haus- und Grundbesitz zum Ausdruck gebracht, und angesichts dieser Sachlage dürfen sich die Hausbesitzer dem aufgedrungenen Kampfe auch nicht entziehen — sie müssen ihn aufnehmen und durchfechten um ihrer selbst, um ihrer ganzen Existenz willen.

Glücklicherweise ist diese Gruppe von Baugenossenschaften noch nicht sehr bedeutend, wenn schon ihr einige namhafte Vereinigungen angehören, so der Berliner Spar- und Bauverein (von dem die ganze Richtung ausgeht), der Brockauer Bau- und Sparverein, der Dortmunder Spar- und Bauverein, der Karlsruher Miether- und Bauverein u. A. Im Ganzen zählte der Verband bei seiner letzten Tagung am 6/7. Oktober 1900 40 Baugenossenschaften mit 9894 Mitgliedern und 1,192728 Mk. Geschäftsguthaben (außerdem 401299 Mk. Spareinlagen); an Wohnungen hatten 31 dieser Baugenossenschaften 2241 geschaffen, der Werth ihrer sämmtlichen Häuser und Grundstücke betrug 9,614416.*) Dem gegenüber zählte der Verband der (auf Selbsthilfe beruhenden) Baugenossenschaften

*) Diese Angaben, die allerdings von denen im Jahrbuch der Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften sehr abweichen und deshalb in ihren Details auch keine Aufnahme in meine Tabellen finden konnten, sind dem „Genossenschaftlichen Wegweiser" Nr. 20 vom 15./10. 1900 entnommen.

Deutschlands am letzten Verbandstage 49 Baugenossenschaften, die sich auf dem Hannoverschen Genossenschaftstage bis auf 61 vermehrten. Eine besondere Statistik scheint dieser Verband nicht zu führen. Nach den Aufzeichnungen der Tabellen IIa—c theilten 39 Baugenossenschaften dieses Verbandes mit, daß sie 8562 Mitglieder mit 1,601964 Mk. 79 Pf. Geschäftsguthaben und 3,150117 Mk. 99 Pf. Spareinlagen haben und daß sie 2817 Wohnungen errichteten; der Werth ihrer Häuser und Grundstücke beläuft sich auf 10,702011 Mk. 81 Pf. Die größere Leistungsfähigkeit findet sich also auf dieser Seite, denn bei geringerer Mitgliederzahl sind mehr Beiträge erhoben worden und es wurden mehr Wohnungen errichtet; auch hatten die Liegenschaften einen höheren Werth.

Betrachten wir nun die Häuser selbst, so unterliegt es keinem Zweifel, daß dieselben — seien sie Erwerbs- oder Miethhäuser, — ihre Vorzüge und Schattenseiten haben. Die Vorzüge, die das eine vor dem andern System hat, sind so in die Augen fallend, daß es wohl nicht nöthig ist, hier besonders darauf einzugehen. Bemerkenswerther und charakteristischer sind die Nachtheile. Für die Eigenhäuser faßt sie das Taschenbuch für Baugenossenschaften*) folgendermaßen zusammen: mit Eigenhäusern kann *nicht allen* Genossen geholfen werden, sondern nur denen, die in der Lage sind, neben der Miethe noch Abträge auf das Haus zu leisten; bei Häusern für 2 oder 3 Familien muß der Erwerber das *Risiko des Miethe-Eingangs* übernehmen, mithin darf ihm auch kein bestimmter Miethpreis für die Wohnungen vorgeschrieben werden, und ebenso wenig ist er zu zwingen, nur Genossen in sein Haus aufzunehmen (finden sich keine solchen, so würde die Baugenossenschaft für das Leerstehen verantwortlich gemacht werden können); in Folge der hohen Terrainpreise großer Städte sind solche Häuser *nur an der Peripherie* derselben baubar; die wirthschaftliche Schwäche der Erwerber verleitet sie leicht, sich zu „*Haustyrannen*" aufzuwerfen;**) endlich die Häuser fallen, wenn Eigenthum der Genossen geworden, leicht der *Spekulation* zum Opfer, womit der Zweck der Genossenschaft vereitelt wird.

Schon im Jahre 1872 hat *Engels* den Satz ausgesprochen. Baugenossenschaften, die Cottages bauen, befinden sich noch im ersten Stadium der Entwickelung.***) Er hätte den Satz noch weiter fassen und sagen sollen: Baugenossenschaften, die *selbst* Häuser bauen, befinden sich noch im ersten Entwickelungsstadium; denn keinesfalls wird man Baugenossenschaften, die Miethhäuser bauen, als in einem „höheren" Entwickelungsstadium befindlich ansehen dürfen. Das Bauen von Miethhäusern ist vielmehr nur die Fortsetzung desjenigen Zustandes, in dem sich auch die Eigenhäuser bauenden Genossenschaften in der ersten Zeit befinden und in dem sie auch verharren, wenn ihnen die Schwierigkeiten des Erwerbs durch die Genossen zu groß erscheinen. Den besten Beweis dafür bietet die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft, die ja auch ursprünglich einen Hauserwerb durch die Genossen, ein „Gesammteigenthum" derselben, im Auge hatte und diesen Plan erst aufgab, als sich seine Durchführung praktisch als zu schwierig erwies.†) Ich möchte damit nur der Annahme entgegentreten, als ob die Form der Miethhäuser bauenden Genossenschaft ein höheres Entwickelungsstadium der Baugenossenschaften darstelle. Nach meiner Ueberzeugung giebt es für Baugenossenschaften, die selbst bauen, überhaupt keine Fortentwickelung im wissenschaftlichen Sinne: unsere heutigen Baugenossenschaften sind organisch nicht um ein Haar weiter entwickelt, als diejenigen der 60er und 70er Jahre. Und aus dieser mangelnden Entwickelungs-

*) A. a. O., S. 21.

**) Diesen Vorwurf will übrigens das Taschenbuch für Baugenossenschaften nicht gelten lassen, da ein Erwerber, der durch *Sparen* in den Besitz seines Hauses gelangt, froh sein würde, wenn er ordentliche Miether hätte, mit denen er jahrelang zusammenwohnen könne und damit für seine Abträge Sicherheit erlange.

***) A. a. O., S. 43; den gegentheiligen Standpunkt vertrat bekanntlich Reichardt, der die Eigenthumserwerbung für genossenschaftliche Unternehmungen als unerläßliche Bedingung ansah (s. a. a. O., S. 51); ferner auch Hansen (a. a. O., S. 45).

†) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 15.

fähigkeit entspringen alle die Nachtheile des Baugenossenschaftswesens, gleichviel nach welchem System es sich entwickelt. Auch die oben genannten Nachtheile bei den baugenossenschaftlichen Eigenhäusern sind darauf zurückzuführen.

Daß nicht alle Genossen, die Wohnung durch die Genossenschaft zu erhalten wünschen, solche bekommen, hat seinen Grund darin, daß die Baugenossenschaften ihre Mittel in den selbstgebauten Häusern festfahren*) und theils gar nicht, theils nur sehr langsam wieder herauszuziehen vermögen. Schon das muß die Baugenossenschaften auf Fremdhilfe hindrängen, und damit verleugnen sie ihr innerstes Lebensprinzip: eine Genossenschaft, die nicht auf vollständige Selbsthilfe gegründet ist, ist keine Genossenschaft mehr, sondern eine subventionirte Wohlthätigkeitsgesellschaft.**) Daran knüpft sich nun aber eine ganze Reihe weiterer Folgen. Die erste ist die, daß die Baugenossenschaften, welche Erwerbshäuser bauen, die aus den Abträgen zurückfließenden Gelder nicht zum Nutzen ihrer bisherigen Genossen verwenden können, sondern nur dazu, um wieder neuen Genossen Wohnungen zu schaffen. Die Genossenschaften kommen deshalb sozusagen aus der Geldnoth nicht heraus. Daß sie dieselbe durch Aufnahme von Hypotheken oder Annahme von Spareinlagen zu bekämpfen wissen, ändert nichts daran, daß diese Noth, aus sich selbst heraus die Kapitalien zum Bauen zu beschaffen, besteht. Das hat aber die weitere Folge, daß die Genossen genöthigt sind, gleichzeitig das in ihrem Hause steckende geliehene Kapital zu verzinsen und dasselbe zu amortisiren.***) Damit werden nicht nur an die Einsicht und Strebsamkeit der Genossen hohe Anforderungen gestellt,****) sondern auch an ihre wirthschaftliche Leistungsfähigkeit. Es ist deshalb nicht unrichtig, wenn gesagt wird, die Erwerbung von Eigenhäusern könne nur für die oberen Zehntausend der Arbeiter in Frage kommen.†) Dessen ungeachtet wird sich noch sehr häufig eine unverhältnißmäßige Belastung der Arbeiter ergeben, die ihnen eine Quelle schwerer Sorgen sein muß,††) ja u. U. ihre Kräfte übersteigen kann.†††) Dazu kommt die lange Zeitdauer, die der Erwerb eines Hauses lediglich aus Abzahlungen erfordert; Liebrecht berechnet, daß in der Regel erst nach 10 Jahren ein Genosse Eigenthümer werden kann, d. h. also das dazu erforderliche Drittel des Kaufpreises abgezahlt hat.††††) Was für eine Art Eigenthümer aber ist er dann? Er ist, wie wir S. 152 gesehen haben, einer ganzen Reihe von Beschränkungen unterworfen, unter denen der Vorbehalt des Verkaufs und des Rückkaufsrechtes unerläßliche sind,°) soll verhindert werden, daß das neugeschaffene Eigenthum der Spekulation°°) und der übermäßigen Ausnutzung verfällt.°°°) Dieses Rückkaufsrecht ist aber nicht nur ein empfindlicher Eingriff in die Eigenthumsrechte des Erwerbers, sondern es birgt auch eine nicht zu unterschätzende Gefahr für die Baugenossenschaften selbst. Wenn — was namentlich in kleineren Orten häufig vorkommt — industrielle Betriebe aufgelöst oder durch höhere Gewalt zerstört und in dem Orte nicht wieder aufgebaut werden, oder die Bevölkerung zurückgeht, oder wenn größere langandauernde Streiks ausbrechen, —

*) Vergl. Hanauer, a. a. O., S. 8; Becker, a. a. O., S. 6.

**) Siehe Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 67: „Jede direkte materielle Subvention von Staat oder Gemeinde schadet mehr, als sie nützt, da sie die heimliche Spekulation ermuntert, die Privatthätigkeit lähmt und dem Unternehmen einen Almosen-Charakter aufdrückt."

***) Vergl. Lange, a. a. O., S. 63.

****) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 16; Kurella, a. a. O., S. 16 und 36.

†) Siehe Freund und Malachowski, a. a. O., S. 18; vergl. auch Kamp, a. a. O., S. 17.

††) Siehe Freese, a. a. O., S. 59.

†††) Siehe Wolff, a. a. O., S. 19.

††††) Siehe Liebrecht, Der Bau von Arbeiterwohnungen, S. 9.

°) Vergl. Lieber, Wohnungselend, S. 279.

°°) Vergl. Krokisius, a. a. O., S. 48; Hanauer, a. a. O., S. 7; Wolff, a. a. O., S. 20; Bücher, a. a. O., S. 18; Singer, a. a. O., S. 38; Kurella, a. a. O., S. 50; Rupprecht, a. a. O., S. 12 und 13; Freund und Malachowski, a. a. O., S. 10.

°°°) Vergl. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 50; Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 11; Herkner, a. a. O., S. 257; Kampffmeyer, a. a. O., S. 36; Beta, a. a. O., S. 120.

was wird da aus den Häusern der Baugenossenschaften?*) In England sind bei vorkommenden Arbeitseinstellungen oft Tausende von streikenden Arbeitern aus ihren Wohnungen gewiesen worden.**) Das waren allerdings Wohnungen, die die Arbeitgeber errichtet hatten. Aber würden es die Baugenossenschaften anders machen? Wenn die Arbeiter nichts verdienen, können sie keine Miethe zahlen, keine Abträge leisten; die Baugenossenschaften aber müssen pünktlich ihre Hypothekenzinsen bezahlen, sie sind also auf pünktlichen Eingang der Miethen angewiesen. Was ist natürlicher, als daß sie von ihrem kontraktlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen, zumal sie die leer werdenden Wohnungen sofort an neu anziehende Arbeiter los werden können. Will aber ein Arbeiter in solcher Zwangslage sein Haus verkaufen, so wird er es meist nicht ohne Verlust thun können;***) einmal, weil in Fällen, wie die angeführten, das Angebot ein sehr großes ist und deshalb auf den Preis drückt, sodann, weil die Arbeiterhäuser immer ziemlich leicht gebaut und selten mit voller Sorgfalt in Ordnung gehalten sind, und endlich, weil sie — meist vor der Stadt liegend und in Kolonien vereinigt — nicht für Jedermann geeignet erscheinen. Das Rückkaufsrecht der Baugenossenschaften aber wird in den Fällen solcher Massenangebote völlig gegenstandslos, denn wo sollten sie das Geld hernehmen, um alle die Häuser gegen baar zurückzukaufen? Können aber die Baugenossenschaften die Häuser nicht zurückkaufen, so gehen sie eben in andere Hände über und verfallen damit nun doch der Spekulation.****)

Erwägt man ferner, daß es — namentlich in größeren Städten — nie anders gelingen wird, die Arbeiter anzusiedeln, als vor der Stadt, wo die Gelände noch verhältnißmäßig billig sind,†) daß aber gerade der Arbeiter die allerwenigste Neigung hat, sich dort niederzulassen, weil er gern möglichst nahe seiner Arbeitsstätte wohnt††) (im Gegensatze zum Beamten und Pensionär, die sich gern in Außenbezirken ansiedeln);†††) bedenkt man ferner, daß solche Ansiedelungen immer in ganzen Kolonien geschehen müssen, damit aber der Charakter des „Arbeiterviertels" unvermeidlich wird,††††) zumal wenn noch eine schablonenhafte, fabrikmäßige Ausführung der Häuser hinzutritt;[0]) macht man sich des Weiteren klar, daß solche freistehende Häuser in Folge des Verlustes an Wärme für den Haushalt eines Arbeiters durchaus nicht ökonomisch sind, zumal sie auch durch Zugluft und Feuchtigkeit zu leiden haben;[00]) daß ferner bei Häusern mit noch einer Wohnung oder zwei für den Besitzer immer die Gefahr eines Mietheausfalls besteht, gegen die er sich selbst durch eine Versicherung, wie sie der Stuttgarter Verein in der Kolonie Ostheim eingeführt hat, nur theilweise schützen kann,[000]) daß bei Doppelhäusern Streitigkeiten mit den Nachbarn, namentlich bezgl. der Reparaturen an Dächern, Dachrinnen, Brandmauern, Essenköpfen u. s. w., nie ausbleiben, — so wird man zugeben müssen, daß die Nachtheile solcher Arbeiter-Ansiedelungen in ihnen zu eigen gegebenen Häusern doch recht bedeutende sind und zu dem Vortheile: im eigenen Hause und auf eigener Scholle zu leben, in keinem Verhältnisse stehen, zumal diese Scholle meist so winzig klein ist,[0000]) daß selbst der Vortheil

*) Vergl. Lieber, Wohnungselend, S. 279; Schäffle u. Lechler, Neue Beiträge, S. 34 u. 41.

**) Vergl. Herkner, a. a. O., S. 174.

***) Wenn Reichardt (a. a. O., S. 20) glaubt, daß das nur „in abgelegenen Gegenden" der Fall sein würde, so beweisen die nachfolgend angeführten Gründe, daß es überall vorkommen kann.

****) In Bremen befinden sich solche Häuser schon in dritter, fünfter Hand (s. Damaschke, a. a. O., S. 126).

†) Vergl. Singer, a. a. O., S. 38.

††) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 19.

†††) Vergl. Krokisius, a. a. O., S. 49; Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 18.

††††) Vergl. Lange, a. a. O., S. 3; Albrecht, Das Arbeiterwohnhaus, S. VII; Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 140.

[0]) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 18.

[00]) Vergl. Krokisius, a. a. O., S. 47; Hanauer, a. a. O., S. 16; Albrecht, Das Arbeiterwohnhaus, S. 21.

[000]) Vergl. Albrecht, Das Arbeiterwohnhaus, S. 12.

[0000]) Vergl. v. Bodelschwingh, a. a. O., S. 7.

einer „Gartennahrung", auf die ja die Arbeiter speziell in kleineren Orten noch mitunter Gewicht legen, entfällt. Ja, man wird sogar behaupten dürfen, daß nicht nur die „baugenossenschaftliche" Ansiedelung von Arbeitern für diese selbst durchaus nicht vortheilhaft ist, sondern daß dies — unter Zugestehung der früher (S 138) schon erwähnten Ausnahmen — ganz allgemein der Fall ist und daß man daher ein Ansässigmachen der Arbeiter, auch wenn diese selbst es bewerkstelligen wollten, nicht für wünschenswerth erachten, jedesfalls eine Förderung der Ansiedlung der Arbeiter nicht als geboten ansehen kann. In diesem Sinne sympathisire ich mit Kurella, wenn er sagt: „Nichts widerspräche unseren heutigen wirthschaftlichen Zuständen mehr, als der Verkauf städtischen Baugrundes an Arbeiter zum Zwecke des Hausbaues; man würde damit nur eine neue Klasse von Bodenspekulanten schaffen" (a. a. O, S. 50). Das Letztere ist um deswillen richtig, weil der Arbeiter eben kein Interesse daran hat, sein Haus längere Zeit zu behalten; mit dem Wechsel seiner Arbeitsverhältnisse erlischt dieses Interesse und an seine Stelle tritt der Wunsch nach bestmöglichster Verwerthung seines Eigenthums.*) Dagegen vermag ich nicht mit Beck übereinzustimmen, welcher meint, in größeren Städten mit ihrer reichgestaltigen Erwerbsmöglichkeit verliere dieses Bedenken, das in Orten mit einseitig ausgebildeter industrieller Thätigkeit berechtigt sei, seine Bedeutung.**) Das trifft höchstens auf den Gelegenheits- oder Saisonarbeiter zu; die große Zahl der Facharbeiter wird sich aber immer dahin wenden, wo für ihre fachliche Thätigkeit die günstigsten Bedingungen sich darbieten (vergl. die Statistik S. 178). Im Uebrigen ist es gewiß richtig, wenn Gamp (in: „Die wirthschaftlich-sozialen Aufgaben unserer Zeit", S. 157) sagt: „Solange die höchsten Staatsbeamten und die reichsten Leute auf die alleinige Benutzung eines eigenen Hauses Verzicht leisten, wird auch vom Arbeiter das Wohnen zur Miethe als eine Herabdrückung seiner sozialen Stellung nicht angesehen werden können."

Endlich muß aber auch darauf verwiesen werden, daß die Preise der Eigenhäuser nicht nur häufig, sondern zumeist die Grenze weit übersteigen, welche ein Arbeiter bei Beurtheilung seiner wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit zu übersehen vermag. Die folgende Uebersicht thut dies auf's deutlichste dar. Es kosten die Erwerbshäuser:

bei d.	mit Wohnungen	durchschnittlich Mk.	es stellen sich: die Verzinsung à 4% auf Mk.	der Abtrag à 2% auf Mk.	es sind also (ungerechnet der Zinsen u. Zinseszinsen) zu zahlen bis zur Erfüllung der 1/3 Anzahlung jährl. Mk.
Berliner Baugenossenschaft . . .	2—3	13 354	534,14	267,07	801,21 †)
Spar- und Bauverein Blumenthal	2	5 232	209,28	104,64	313,92
Bocholter Bauverein	1	3 750	150,—	75,—	225,—
Arb.-Bauverein Brunsbüttelhafen	2	5 900	236,—	118,—	354,—
Celler Bau- und Sparverein . .	2	5 704	228,16	114,08	342,24
Spar- und Bauverein Dülken . .	2	10 200	408,—	204,—	612,—
Bau- und Sparverein Elmshorn .	1	3 833	153,32	76,66	229,98
Emmericher Baugenossenschaft . .	1	3 846	153,84	76,92	230,76
Bauverein Eppendorf	3	10 000	400,—	200,—	600,—
Bau- und Spargen. Euskirchen .	4	4 500	180,—	90,—	270,—
Bauverein Friedberg	1—2	7 296	291,84	145,92	437,76
„ Geldern	1	4 005	160,20	80,10	240,30

*) Vergl. Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 11.

**) Ebendaselbst, S. 11.

†) Nach den Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen Nr. 5, S. 10, setzt sich die Miethe sogar zusammen aus der Verzinsung des Gebrauchswerthes, den Lasten und Abgaben und der Amortisation.

bei d.	mit Wohnungen	durchschnittlich Mk.	es stellen sich die Verzinsung à 4% auf Mk.	der Abtrag à 2% auf Mk.	es sind also (ungerechnet der Zinsen u. Zinseszinsen) zu zahlen bis zur Erfüllung der 1/3 Anzahlung jährl. Mk.
Bauverein Glückstadt	2	7 440	297,60	148,80	446,40
Baugenossenschaft Goch	1	4 333	173,32	86,66	259,98
Bauverein Gronau	1	4 547	181,88	90,94	272,82
Baugenossenschaft Gummersbach .	1—2	5 294	211,76	105,88	317,64
St. Josephs-Bauverein Hanau .	4	10 040	401,60	200,80	602,40
Bauverein Herne	6	12 085	483,40	241,70	725,10
Bau- und Sparverein Itzehoe . .	2	4 535	181,40	90,70	272,10
Bau- und Spargen. Köln-Nippes	2	11 000	440,—	220,—	660,—
Spar- und Bauverein Kreuznach .	2	5 200	208,—	104,—	312,—
Kulmbacher Bauverein	4—5	9 252	370,05	185,04	555,12
Spar- und Bauverein Laar b. R.	2	7 060	282,40	141,20	423,60
Ev. Spar- und Bauverein Laar .	3	14 250	570,—	285,—	855,—
Bauverein Langerfeld	1	12 904	516,16	258,08	774,24
Baugenossenschaft Ludwigshafen .	3	12 500	500,—	250,—	750,—
Bauverein Lüttringhausen . . .	2	10 500	420,—	210,—	630,—
Baugenossenschaft Malstatt-Burbach	1—2	5 000	200,—	100,—	300,—
Mehlemer Spar- und Darl.-Kasse	2	7 600	304,—	152,—	456,—
Bau- und Sparverein Milspe .	6	15 500	620,—	310,—	930,—
Bauverein Misburg	2	7 927	317,08	158,54	475,62
Münchner Bau- und Sparverein .	3	22 570	902,80	451,40	1354,20
Bauverein Nienstedten	2	7 300	292,—	146,—	438,—
Paderborner gem. Baugesellschaft .	2—3	11 070	442,80	221,40	664,20
Spar- und Bauverein Quakenbrück	1	4 000	160,—	80,—	240,—
„ „ „ Rauenstein .	4	13 000	520,—	260,—	780,—
Bau- und Sparverein Reutlingen	3	2 555	102,20	51,10	153,30
Spar- und Bauverein Rheinbrohl	2	6 600	264,—	132,—	396,—
Saarbrücker Baugenossenschaft . .	1—2	9 210	368,40	184,20	552,60
Bauverein Saarstedt	2	5 343	213,72	106,86	320,58
Schalker Spar- und Bauverein .	1	10 700	428,—	214,—	642,—
Schleswiger Arbeiter-Bauverein .	1—2	4 826	193,04	96,52	289,56
Bauverein Schleusingen	1	4 445	177,80	88,90	266,70
„ Simmern	1	13 000	520,—	260,—	780,—
Sorauer Arbeiterheim	4	17 000	680,—	340,—	1020,—
Spar- und Bauverein Spremberg.	5	10 221	408,84	204,42	613,26
„ „ „ Unna . .	2	9 318	372,72	186,36	559,08
„ „ „ Volmarstein	3	11 648	465,92	232,96	698,88
„ „ „ Wald . .	2	7 143	285,72	142,86	428,58
Bauverein Weisenau	4	22 500	900,—	450,—	1350,—
Spar- u. Bauverein Wermelskirchen	2—3	9 000	360,—	180,—	540,—
Wilhelmsb. Spar- und Bauverein	1—2	4 594	183,76	91,88	275,64
Wilhelmshav. Spar- und Baugef.	5—6	16 390	655,60	327,80	983,40
Spar- u. Bauverein Witzenhausen	2	6 500	260,—	130,—	390,—

Wenn sich hierunter jährliche Belastungen bis zu 780 Mk. für eine Wohnung finden, so wird man nicht sagen können, daß das mit dem Etat eines Arbeiters in Einklang zu bringen ist; namentlich mit Rücksicht darauf, daß diese Last — wenn sie sich auch successive verringert — doch immer 12—13 Jahre zu tragen ist.*)

*) Damit ist zugleich die Bemerkung im Taschenbuch für Baugenossenschaften (S. 22) widerlegt, daß das „Sparen" bei den Baugenossenschaften die bequemste Art desselben sei, da Miethe und Erspartes nicht mehr ausmachten, als früher die Miethe allein.

Aber auch solche Belastungen, wie bei Milspe, wo sich zwar die einzelne Wohnung nur auf 155 Mk. stellt, das Haus jedoch deren 6 umfaßt, wird man als viel zu hoch für ein Arbeiterbudget annehmen müssen, denn der Besitzer wird immer mit dem Umstande rechnen müssen, daß er im Falle des Leerstehens einer oder mehrerer Wohnungen die Zinsen aus seiner Tasche bezahlen muß.*) Ein Arbeiterhaus dürfte deshalb keinesfalls mehr als 2 Wohnungen enthalten, damit dieses Risiko auf das allergeringste Maaß reduzirt ist; und ferner dürften die Kosten eines Hauses mit einer Wohnung 3000 Mk., diejenigen eines Hauses mit 2 Wohnungen 4500 Mk. niemals überschreiten, damit die Verpflichtung der Zinszahlung sich immer noch innerhalb der Grenzen der wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit eines Arbeiters hält. Zu diesen Preisen werden aber Häuser ohne Inanspruchnahme irgend welcher Subvention nur in Orten zu errichten möglich sein, in denen der Grund- und Bodenpreis den Ackerwerth noch nicht wesentlich überschreitet, wenn nicht die Solidität des Baues, die bei einem freistehenden Hause Grundbedingung ist, in Frage gestellt werden soll.

Nach alledem wird man die Bestrebungen der Baugenossenschaften, Eigenhäuser für die Arbeiter zu bauen, sowie ihre diesbezüglichen Leistungen nicht hoch veranschlagen können. Noch ungünstiger aber sind die Bemühungen der Baugenossenschaften zu beurtheilen, welche Miethwohnungen für Arbeiter herstellen wollen. Hier scheitert alles angebliche Wohlwollen für die Arbeiter an der Absicht, Häuser zu errichten, in denen nur Arbeiter oder kleine Leute wohnen; denn dadurch wird man gezwungen, zum allerschlechtesten Wohnungstypus, zur Kaserne, zu greifen, und kein äußerliches Herausputzen, keine architektonisch noch so glückliche Konzeption vermag über den monotonen Kasernengrundriß und den Kasernencharakter der Häuser hinwegzutäuschen. Die Nachtheile dieser Bauweise faßt das Taschenbuch für Baugenossenschaften (S. 19) dahin zusammen: Die Nothwendigkeit einer größeren Zahl von Genossen, unter denen sich nicht genügend Wohnungsbewerber befinden und trotzdem die Unmöglichkeit, allen Bewerbern die Wohnung zu beschaffen, die sie haben möchten; die Festlegung der Kapitalien; die Nothwendigkeit strenger Hausgesetze**) und die Schwierigkeit ihrer konsequenten Durchführung; die Möglichkeit von Streitigkeiten zwischen den Miethern.***) Damit sind aber die Nachtheile noch keineswegs erschöpft. Wohnen in solchen Miethkasernen nur Arbeiter, so wird der Fabrikenton sehr bald auf das ganze Haus übertragen; man fühlt sich unter sich, man geniert sich in keiner Weise, Rohheiten und Gemeinheiten finden ein vielstimmiges Echo und der noch nicht Verdorbene wird durch den steten Umgang mit dieser unmittelbaren Nachbarschaft sehr rasch selbst abwärts getrieben. Damit aber treten die Insassen dieser Wohnungen immer mehr in Gegensatz zu den gebildeten Volksschichten, die Klassengegensätze verschärfen sich.†) Es ist daher nie wünschenswerth, nur Arbeiter beisammen wohnen zu lassen,††) ganz abgesehen davon, daß damit der Sozialdemokratie geradezu eine Heimstätte geboten wird und der sozialistische Geist seinen Eingang in die Familie findet, das Familienleben dabei zersetzend und zur Farce machend. Wohnen aber außer den Arbeitern noch andere kleine Leute in den Baugenossenschaftshäusern, die sich nicht auf den gewöhnlichen Arbeiterton stimmen lassen, so entstehen allerlei Konflikte, welche die Klassenunterschiede nur um so auffälliger machen, je weniger solche Elemente sich einer Ueberzahl von Arbeitern gegenübersehen.†††) Daß eine Miethkaserne, auch bei im Allgemeinen guter Aus-

---

*) Vergl. Kampffmeyer, a. a. O., S. 16.

**) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 13.

***) Vergl. Hasse, Die Wohnungsverhältnisse, S. 97; Stolp, a. a. O., S. 12; Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 126/128.

†) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 39.

††) Ebendaselbst, S. 79.

†††) Vergl. Krokisius, a. a. O., S. 48; Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 51.

führung, immerhin noch gesundheitliche Gefahren,*) z. B. bei Kinderkrankheiten, Epidemien u. s. w., bietet, sei nur nebenbei bemerkt. Für die Baugenossenschaften selbst kommt aber noch hinzu, daß der Bau von Miethhäusern wesentlich höhere Anforderungen in Bezug auf Mauerstärken, Treppenbreiten, Treppenhäuser, Flure, Abortanlagen u. s. w. stellt,**) als der Bau von Eigenhäusern, und daß der Stockwerksbau auch breitere und besser gebaute Straßen erheischt, während umgedreht Stockwerkswohnungen nicht den Bedürfnissen und Wünschen eines Jeden entsprechen.***) Außerdem macht eine ordnungsmäßige Durchführung der Hausgesetze die Anstellung von Aufsichtspersonen nöthig,****) was nicht nur zu weiteren Reibungen Anlaß giebt, sondern auch die Verwaltungskosten nicht unbeträchtlich erhöht und noch außerdem die Möglichkeit zu gewissen Bevorzugungen oder Benachtheiligungen einzelner Miether bietet. Die Nothwendigkeit, ein friedliches Beisammenwohnen so zahlreicher, nicht immer in erträglichen Umgangsformen sich bewegender Menschen nach Thunlichkeit sicher zu stellen, zwingt dazu, unter den Miethern eine sorgfältige Auswahl zu treffen†) und sich nicht bewährende Elemente ganz auszuschließen.††) Erwägt man endlich, daß die genossenschaftlichen Miether wohl befugt sind, ihre Wohnungen kontraktmäßig zu kündigen, daß sie damit aber keineswegs auch aus der Genossenschaft ausscheiden, sondern — wenn sie dies wollen — an eine besondere, längere Kündigungsfrist gebunden sind;†††) und bedenkt man weiter, daß gerade die Baugenossenschaften, um Zinsverluste zu vermeiden, die ersten Anwärter der Wohnungen, d. h. die eigenen Genossen, als sog. „Trockenwohner" benutzen,††††) um dann, wenn diese — unbefriedigt von den Leistungen der Genossenschaft — der letzteren den Rücken kehren, die Wohnungen an Nichtmitglieder zu vermiethen,°) — so wird man schwer zu begreifen vermögen, worin die „Vortheile" bestehen sollen, welche die Baugenossenschaften in ihren Miethhäusern gegenüber dem privaten Hausbesitze bieten. Jedesfalls wird man nirgends mit größerem Recht das Wort von Sax: „Am Hause scheitert die Wirkung der guten Wohnung" anwenden können, als bei den Häusern der Baugenossenschaften, und es erscheint unbegreiflich, daß auf der 1886er Generalversammlung des Vereins für Sozialpolitik das Wort fallen konnte: „die Miethkaserne für Arbeiter sei eine Wohlthat" (Schriften des Vereins, Bd. 33, S. 50) Selbst wenn man nach dem Beispiele der Berliner Architekten einen Unterschied machen will zwischen Miethkaserne, bei der sich die Wohnungen wagerecht nebeneinander an lange gemeinschaftliche Korridore reihen, und zwischen großstädtischem Miethhaus, bei dem sich die Wohnungen unmittelbar um die Treppenhäuser, also in lothrechtem Sinne gruppiren,°°) so ist für den Kasernen-Charakter doch immer maßgebend und typisch die Zahl der unter einem Dache vereinigten Wohnungen und die Gleichmäßigkeit des Grundrisses durch alle Etagen; und gerade diesen Charakter, diesen Kasernenstil gilt es, zu bekämpfen.°°°) Man wird deshalb nur der Jury der zweiten Pariser Weltausstellung zustimmen können, welche, nachdem sie allen Versuchen nach dem Cottagesystem Preise zuerkannt hatte, beschloß, denen nach dem Kasernensystem eine Strafe zuzuerkennen; und das waren die 8-stöckigen Häuser der berühmten Peabody-Stiftung in London. (Bericht über die Verhandl. deutscher Volkswirthe in Wien 1873, S. 151—2.) Daß aber gerade die Baugenossenschaften dem Miethkasernenbau Vorschub leisten, das beweisen nicht nur die zahlreichen baugenossenschaftlichen Anlagen dieser Art, sondern auch Stellen aus der einschlägigen Litteratur. So

*) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 13 und 14.
**) Vergl. Aufgaben von Staat und Gemeinde, S. 29.
***) Vergl. Reichardt, a. a. O., S. 14/15.
****) Siehe Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 128.
†) Vergl. Krokisius, a. a. O., S. III.
††) Ebendaselbst, S. V.
†††) Vergl. Kampffmayer, a. a. O., S. 16.
††††) Siehe Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 159.
°) Siehe ebendaselbst, S. 162.
°°) Siehe Verhandlungen Berliner Architekten, S. 5.
°°°) Vergl. Philippovich, a. a. O., S. 40.

schreibt Weber (a. a. O., S. 29): „Auf Wunsch der Reflektanten habe man (d. Jos.-B.-V. in Hanau) dreistöckige Drillinghäuser gebaut", also effektive Miethkasernen. Und auf der Versammlung des Frankfurter Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens berichtete Landesrath Schroeder-Kassel, (s. Bericht, S. 42), daß vielfach seitens der Baugenossenschaften ausschließlich oder überwiegend 3- und 4-Zimmerwohnungen geschaffen würden, was ebenso die kasernenmäßige Bauweise, wie die spekulative Bauthätigkeit der Genossenschaften illustrirt; andererseits aber auch erkennen läßt, daß die Miether gar nicht „kleine Wohnungen" haben wollen, sondern eben größere, von denen sie einen Theil abvermiethen können. (Vergl. früher S. 30 und 138).

Ein ganz spezifischer Nachtheil des Kasernensystems besteht aber darin, daß es die Baugenossenschaften dazu verleitet, von ihrer eigentlichen Aufgabe: gute und billige Wohnungen zu bauen, abzugehen und die Räume der Häuser in spekulativer Weise auszunützen, namentlich die Erdgeschosse als Läden, Restaurationen, Vergnügungslokale, ja sogar für amtliche Bureaux und dergl. zu verwerthen.*) Damit bilden sie sich zu jener extrem-feindlichen Richtung aus, die es als ihr ausgesprochenes Ziel ansieht, dem privaten Haus- und Grundbesitz auf jede Art und Weise Konkurrenz zu machen.**) Daß dies nicht das Ziel der Baugenossenschaften sein darf, ist selbst von baugenossenschaftsfreundlicher Seite betont worden.***) Es bleibt aber nicht bei den Schädigungen der Hausbesitzer, sondern indem die Baugenossenschaften solche Lokale an Konsumvereine und dergl. vermiethen oder in eigner Regie genossenschaftlich betreiben, schädigen sie auch den Gewerbestand und helfen selbstständige Existenzen untergraben.†) Durch diese genossenschaftlichen Veranstaltungen wird der genossenschaftliche, d. h. der sozialistische Geist in den Kreisen der Bewohner der Genossenschaftshäuser in einer Weise gekräftigt und groß gezogen, die ja allerdings nach dem Wunsche des Herrn Prof. Albrecht sein mag, die aber weit entfernt ist, dem Staate, der nationalen Politik und der Volkswirthschaft förderlich zu sein. Wenn für die solchergestalt sich in den Baugenossenschaftshäusern bildenden Hausgemeinschaften Herr Prof. Albrecht die englischen und amerikanischen „Nachbarschaftsgilden" vorbildlich findet, so muß doch gesagt werden, daß für diese Art „Vereinigungen zur Hebung der unteren Stände" bei uns kein Boden ist. Die englischen und amerikanischen Arbeiter, die in diesen Gilden sich vereinigen, sind zumeist Besitzer eigener Häuser und stehen wirthschaftlich auf einem ganz anderen Niveau, als unsere Genossenschaftsmiether, sind auch durch die Entwickelung der englischen und amerikanischen Industrie mit ihren großen Arbeitervierteln und ganzen Arbeiterstädten gezwungen, unter sich derartige Vereinigungen einzugehen, um nicht geistig zu versumpfen. Das aber haben die Arbeiter in unseren deutschen Städten nicht nöthig, die allenthalben die geistige Anregung finden können, nach der sie Verlangen tragen. Und wenn Kampffmeyer sich über eine solche Durchsetzung der bürgerlichen Gesellschaft mit genossenschaftlichen Unternehmungen freut (a. a. O., S. 45) so ist das für ihn als Sozialdemokraten wohl zu verstehen; — ich als Antisozialist kann darin nur eine nicht zu unterschätzende Gefahr für den Fortbestand unserer bürgerlichen Gesellschaft und der heutigen staatlichen Ordnung erblicken. Sagt doch Kampffmeyer selbst davon: „Ein kleiner Staat ist im Werden begriffen".††) Einen Staat im Staate aber können wir nach heutigen Begriffen nicht gebrauchen.

Wenn nun, wie wir sahen, die Herstellung von Erwerbshäusern für die Arbeiter durch Baugenossenschaften nicht zu empfehlen ist, und wenn weiter auch die genossenschaftliche Herstellung von Miethkasernen für kleine Leute unbedingt verurtheilt werden muß, so ist damit die genossenschaftliche Bauthätigkeit

*) Siehe Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 150.
**) Vergl. Freund und Malachowski, a. a. O., S. 22.
***) Siehe Fuld, a. a. O., S. 34.
†) Vergl. Kampffmeyer, a. a. O., S. 31—33 und 46/7.
††) A. a. O., S. 32.

überhaupt auf den Index gesetzt, denn zwischen Arbeitervilla und Arbeiterkaserne mitten inne steht nur **die Arbeiterwohnung im Bürgerhause**; und Bürgerhäuser lassen sich auf genossenschaftlichem Wege nicht herstellen, weil jeder selbstständige Handwerker, Kaufmann, Gewerbtreibende u. s. w. sich von keiner Baugenossenschaft vorschreiben lassen kann und wird, wie und wo er sich ein Haus bauen und wie er die Mittel dafür aufbringen soll. Der freie Mann kann auch nur ein freier Hausbesitzer werden; in die baugenossenschaftliche Zwangskutte läßt sich nur der Unfreie, der Unselbstständige schnüren.

Ich kann das Kapitel der Leistungen der Baugenossenschaften nicht schließen, ohne noch einen kurzen Blick auf die Preise der Wohnungen zu werfen, zu denen die Baugenossenschaften dieselben anbieten. Es veranlassen mich hierzu namentlich die in Spalte 27 der Tabelle IIc aufgenommenen Auskünfte der Baugenossenschaften selbst, nach denen es scheinen könnte, als ob thatsächlich das baugenossenschaftliche Wohnungsangebot sich hinsichtlich der Preise sehr beträchtlich hinter den Anerbieten der privaten Hausbesitzer zurückhielte. Ich kann diese Auskünfte vielfach nur als mit großer Leichtfertigkeit abgegeben erklären, denn sie entsprechen z. Thl. in keiner Weise den thatsächlichen Verhältnissen. Ich kann das an dieser Stelle natürlich nicht für jeden einzelnen Fall nachweisen, sondern muß eine Anzahl Beispiele herausheben, die für das Gesagte typisch sind.

Der Berliner Magistrat hat in den verschiedenen Stadtvierteln die Miethwerthe der Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer und Küche feststellen lassen. Dieselben betrugen durchschnittlich:

		1899	1900
I	in Berlin, Kölln u. s. w. .	211	201
II	„ Friedrichstadt	276	236
III	„ Frdr.- u. Schöneb. Vorst.	181	181
IV	„ „ „ Tempelh. „	213	199
Va	„ Louisenst., jens., westl. .	199	185
Vb	„ „ „ östl. . .	187	174
VI	„ „ diesf., N. Kölln	231	214
VIIa	„ Stralauer Viert., westl. .	196	182
VIIb	„ „ „ östl. .	194	162
VIII	„ Königsviertel	202	172
IX	„ Spandauer Viertel . .	191	191
X	„ Rosenthaler Vorst. . .	178	163
XI	„ Oranienburger Vorst. .	180	193
XII	„ Frdr.-Wilhelmst., Moabit	179	170
XIII	„ Wedding	147	140
	Ueberhaupt	186	176

In analoger Weise führt der Berliner Spar- und Bauverein in seinem neuesten Jahresbericht (für 1900) an, daß von seinen Wohnungen kosten:

mit einem heizb. Zimmer u. Küche					5	Stück	150—200	Mk.,	also	durchschnittl.	175	Mk.*)
„	„	„	„	„	40	„	200—250	„	„	„	225	„
„	„	„	„	„	59	„	250—300	„	„	„	275	„
„ zwei	„ Zimmern	„	„		93	„	250—300	„	„	„	275	„
„	„	„	„	„	68	„	300—350	„	„	„	325	„
„	„	„	„	„	28	„	350—400	„	„	„	375	„
„	„	„	„	„	14	„	400—450	„	„	„	425	„
„	„	„	„	„	5	„	450—500	„	„	„	475	„
„ drei	„	„	„	„	4	„	450—500	„	„	„	475	„
„	„	„	„	„	6	„	500—550	„	„	„	525	„
„	„	„	„	„	3	„	550—600	„	„	„	575	„

*) Vergl. damit Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, Nr. 5, S. 38.

In ähnlicher Weise berichtet der Bauverein für Arbeiterwohnungen, daß bei ihm eine Wohnung von 2 Zimmern und Küche ca. 350 Mk. koste, das ist annähernd derselbe Durchschnitt, wie beim Spar- und Bauverein, und fügt ausdrücklich und ehrlich hinzu, daß die Preise nicht billiger seien, als in Privathäusern. Wenn nun dem gegenüber die Berliner Baugenossenschaft angiebt, daß bei ihr die Wohnungen „ca. 10% billiger" seien, als Privatwohnungen, so rührt das einfach daher, daß ihre Häuser an der Peripherie liegen und dort in Konkurrenz treten mit Spekulationsbauten auf künstlich vertheuertem Grund und Boden. Man sieht aber daraus, wie äußerst vorsichtig man solche Angaben über die Billigkeit der baugenossenschaftlichen Wohnungen beurtheilen muß.

Der Spar- und Bauverein Blumenthal giebt die Ersparniß an Wohnungsmiethe auf 20—25% an; auch das wird erklärlich, wenn man erfährt, daß die ganze Blumenthaler Kolonie nicht in Blumenthal, sondern 1/4 Stunde entfernt davon in dem Dorfe Lüssum auf einem zu diesem Zwecke angekauften Bauernhofe errichtet worden ist und daß die nächsten Fabrikorte Farge und Grohn 3/4 Stunde bez. 5/4 Stunde von der Kolonie abliegen. In solcher Entfernung lassen sich überall billigere Wohnungen schaffen. Gerade der Begründer dieses Bauvereins, der Landrath Berthold, berichtet aber (a. a. O., S. 7), daß es „die Eigenheit der Arbeiter sei, nicht nach Billigkeit des Bauplatzes zu fragen."*) Und doch war der Herr Landrath bemüht, sein Bauland zu verbilligen, indem er für den nicht bebaubaren Theil desselben eine Verzinsung von nur 2 3/4% festsetzte.

Nicht anders ist es beim Brockauer Spar- und Bauverein, dessen Wohnungen im Preise von 36—360 Mk. 10—15% billiger sein sollen, als in Privathäusern. Unwahrscheinlich wird diese Mittheilung schon durch die Thatsache, daß das statistische Amt der Stadt Breslau in der 1899 veröffentlichten „Breslauer Statistik 18. Bd., 2. Heft" unter 68353 Wohnungen überhaupt 52141 bis zum Preise von 400 Mk. (darunter 7965 bis 100 Mk., 34313 bis 200 Mk., 6156 bis 250 Mk. und 3703 bis 300 Mk.) aufführt. Wenn schon in der Stadt Breslau selbst nahezu 5/6 aller Wohnungen (unter denen sich sogar 12 fünf- und sechszimmerige befinden) nur bis 400 Mk. kosten, so wird es nicht glaubhaft erscheinen, daß in einem entfernten Vororte die Preise höhere sein sollen, zumal dieser Vorort bis vor etwa 6 Jahren nur von Landleuten bewohnt wurde. Nun liegt mir aber ein Bericht aus der Deutschen Hausbesitzerzeitung vom 7. Dezember 1897 vor, in welchem es u. A. heißt:

> „Es wurde nun sowohl von Privatunternehmern, als auch von einer Genossenschaft — von letzterer mit Unterstützung durch billige Baugelder — tüchtig gebaut. Die Genossenschaft hat aber das erworbene Terrain weit mehr ausgenutzt, als die anderen Unternehmer, indem sie hinter der Hauptfront mit kurzen Abständen Hinterfrontgebäude, man kann sagen, Hofgebäude 3—4 Mal hintereinander anlegte, die doch in Bezug auf Luft und Licht beschränkt sind, während die anderen Unternehmer nur Vordergebäude bauten; trotzdem sind die Wohnungen der Genossenschaft nicht billiger, wie die anderen, und alle Wohnungen, trotzdem sie im Vororte liegen und nicht die Bequemlichkeiten der Stadt haben, nicht billiger, wie in Breslau selbst."**)

Der Spar- und Bauverein Mannheim giebt an, daß seine 1- bis 3-zimmerigen Wohnungen mit Küche im Preise von 168—444 Mk. um 48—72 Mk. billiger seinen als Privat-Wohnungen. Nach den vom statistischen Amt der Stadt Mannheim herausgegebenen „Beiträgen zur Statistik der Stadt M." Nr. 5 vom Mai 1900 waren die Durchschnittspreise

*) Ebenso in Verhandlungen Berliner Architekten, S. 23: „Billigkeit lockt die Arbeiter nicht, sondern Bequemlichkeit der Wohnung."

**) Vergl. Freese, a. a. O., S. 61: „Die Wohnungsmiethen (in Häusern der Baugenossenschaften) gehen über die der privaten hinaus."

	1899	1900	
für 1-zimmerige Wohnung. m. Küche	180 Mk.	188 Mk., als. d. Diff. nur	12—20 Mk.
„ 2- „ „ „ „	288 „	291 „ „ „ „ „	— — „
„ 3- „ „ „ „	459 „	474 „ „ „ „ „	15—30 „

Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Häuser des Spar- und Bauvereins in den Vorstädten gelegen sind, während die amtliche Statistik auch die natürlich theureren Wohnungen in der inneren Stadt berücksichtigt. Speziell für die Neckarvorstadt, wo auch die Häuser des Spar- und Bauvereins liegen, giebt die amtliche Statistik die Preise an

für 1-Zimmerwohnungen mit Küche 132—240 Mk., als. durchs. 186 (Diff. 18 Mk.)
„ 3- „ „ „ 264—540 „ „ „ 402 (d. i. 42 Mk. billiger als in den Häusern der Baugenossenschaft).

Von Dittersbach, für welches der dortige Spar- und Bauverein ebenfalls 25% niedrigere Wohnungspreise in seinen Häusern angiebt, als sie in Privathäusern gezahlt werden, ist mir auf private Anfrage mitgetheilt worden, daß die Vereinswohnungen so dürftig und klein und nebenbei abgelegen seien, daß selbst der dafür gezahlte billige Preis noch hoch erscheine. Eine Bestätigung dieser Auskunft dürfte darin zu erkennen sein, daß der Verein nur 35 Wohnungen mit 1 Zimmer und Küche in Größe von 37 qm geschaffen hat, während 37 weitere Wohnungen blos aus 1 Zimmer bestehen und 25 qm Bodenfläche haben, und die restlichen 4 Wohnungen nur einzelne Kammern von 12 qm Bodenfläche sind.

Sehr voll nimmt den Mund der Spar- und Bauverein Dülken, der mit seinen Wohnungen 25—50% billiger sein will, als die privaten Hausbesitzer. Mir scheint, daß hier der Wunsch der Vater des Gedankens gewesen ist, denn nach dem im Herbst 1900 erschienenen Jahrbuch der Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften hatte der Verein noch gar nicht angefangen zu bauen, und da im Januar d. J. bei der Absendung des Berichts auf meine Umfrage die Bedingungen für den Hauserwerb noch nicht festgesetzt*) waren, so wird man nicht fehl gehen, wenn man die obige Angabe für mehr nach der Theorie, als aus der Praxis gemacht ansieht.

Der Beamtenwohnungsverein für Frankfurt a. M. will auch 20% billigere Wohnungen abgeben können, als die Privathausbesitzer; er beziffert die Miethe für 3-Zimmerwohnungen auf 510—610 Mk. und für 4 Zimmerwohnungen auf 650—760 Mk. Nun hat aber eine im Jahre 1898 vom Hausbesitzerverein Erfurt veranstaltete Enquete (veröffentlicht in der deutschen Hausbesitzer-Zeitung Nr. 3 vom 7 Februar 1898) ergeben, daß in Frankfurt a. M. bürgerliche Wohnungen von 3—4 Zimmern, 1 Kammer, Küche und allem Zubehör 450–800 Mk. kosten,

d. i. pro qm in bester	Wohnungslage	5,00 Mk.
„ mittlerer	„	4,47 „
„ Außenvierteln	„	3,57 „

dem gegenüber stellt sich der qm bei den Wohnungen des Beamtenbauvereins auf 5,39 Mk. in den großen, 4,81 Mk. in den mittleren, 4,43 Mk. in den kleinen Wohnungen von 3 bis 4 Zimmern.

Der Bauverein Gronau giebt in seinem Bericht an, Wohnungen, die bei ihm in besserer Qualität nur 150 bis 160 Mk. Miethe kosten, seien in Privathäusern nicht unter 300 bis 400 Mk. zu erlangen gewesen. Nach der Uebersicht auf S. 221 stellt sich ein Haus des Gronauer Vereins auf durchschnittlich Mk. 4547; es muß also der Erwerber schon mindestens 182 Mk.**) an Miethe und weitere 90 Mk. an Abtrag aufbringen. Es finden sich aber in dem Bericht des Vereins auch Miethen verzeichnet in Höhe von 200, 205, 210, 214, 220, 254, 256, 280, 290, 308, 317 und sogar 500 Mk., wozu dann immer noch die Hälfte als Abtrag

*) Vergl. die Angaben in Spalte 33 der Tabelle IIc bei Nr. 36.
**) Der Durchschnitt aller 55 Miethen ist 187,24 Mk.

kommt. Natürlich sind auch die Räume dementsprechend zahlreicher. Wenn aber die geringste Zahl der vorkommenden Räume mit 4 angegeben wird, so zeigt ein Blick auf die dem Bericht beigefügten Grundrisse, daß darunter eigentlich nur 2 zu verstehen sind: ein Zimmer von etwa 3,25 × 3 m Bodenfläche und eine Küche von 5 × 3,5 m Grundfläche. Die beiden anderen „Räume" sind ganz gewöhnliche Dachkammern, die anderwärts als „Schlafräume" polizeilich nicht zugelassen würden. Im Dienste einer Baugenossenschaft aber zählt man sie einfach als „Räume" und renommirt dann mit den „4, 5, 6-räumigen" Wohnungen zu enorm billigen Preisen.

Ueberhaupt wird mit dem Begriff „Räume" zum Aufputz der baugenossenschaftlichen Leistungen viel grober Unfug getrieben. Küchen, Korridore, Vorrathskammern, Bodengelasse, die unsagbarsten Oerter — alles wird als „Räume" immatrikulirt, während oft nur ein einziges heizbares Zimmer dabei ist; und auch das gewöhnlich in den bescheidensten Dimensionen.

Jedesfalls wird man schon aus diesen wenigen Beispielen (um nicht zu ermüden, will ich dieselben hier abbrechen) zu erkennen vermögen, daß es auch nach dieser Richtung mit den so marktschreierisch ausposaunten großartigen „Leistungen" der Baugenossenschaften nicht so weit her ist, als man vielfach annimmt.*) Bedauerlich ist nur, daß sich die Tagespresse durch die pompösen Zahlenbilder der Baugenossenschaftsberichte verblüffen läßt und jene „Leistungen", die bei näherem Hinsehen sehr bedenklich zusammenschrumpfen, bis in den maigrünen Klee lobt und verherrlicht. Ich kann es nicht mit der Würde einer unabhängigen, auf Gefälligkeiten für einige hochmögende Streber keinen Werth legende Presse vereinbar halten, wenn sie sich von einer aufgeputzten Statistik blenden läßt, statt sich ein selbstständiges Urtheil zu bewahren. So behauptete erst kürzlich eine angesehene Zeitung, in Folge der umfänglichen Thätigkeit der Baugenossenschaften mache sich bereits ein Zurückgehen der Miethpreise bemerkbar, und es dürfte bei fortgesetzter gedeihlicher Entwickelung der Baugenossenschaften nicht mehr lange dauern, daß die auf Miethwohnungen Angewiesenen unabhängig von den Launen und Ausbeutungsgelüsten der Hausagrarier daständen. Was es mit dieser „schönen Aussicht" auf sich hat, das lehrt ein Blick in den Bericht des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens. Diesem Verein haben 92 Baugenossenschaften, Aktienbaugesellschaften und sonstige Vereinigungen Bericht erstattet über die örtlichen Wohnungsverhältnisse; in diesen Mittheilungen kehrt fast stereotyp die Bemerkung wieder: die Miethen steigen. Solches wird berichtet aus Altendorf (rapid gestiegen), Bonn (in den letzten 2 Jahren), Köln-Nippes (desgl.), Köln-Süd, Köln-Ehrenfeld (15 bis 25%), Duisburg, Dülken (25 bis 50%), Düsseldorf (20 bis 25%), Elberfeld (beständig große Steigerung), Euskirchen (in den letzten 2 Jahren 25%), Gummersbach (noch immer), Kaldenkirchen, Kray (in den letzten 2 Jahren um mehr als 25%), Kreuznach (in

*) Freund und Malachowski sagen a. a. O., S. 5: „Verbilligung der Miethen kann durch Herabsetzung des Unternehmergewinnes und Verbilligung des Baues erzielt werden. Die Herabsetzung des Gewinnes wird erreicht, wenn der Bau der Wohnhäuser nicht auf der Grundlage des ‚Erwerbes', sondern der ‚Gemeinnützigkeit' betrieben wird." Das ist total irrig. Denn schon in der 94er Konferenz der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen wurde (laut Bericht, S. 42) festgestellt, daß auch für Baugenossenschaften eine Verzinsung von 6% erforderlich sei; und thatsächlich wird bei manchen Baugenossenschaften 6—7%ige Verzinsung des Anlage-Kapitals zur Grundlage der Berechnungen der Miethen genommen (vergl. die Angaben bei Nr. 8, 36, 190, 254 der Spalte 26, bei Nr. 151, 153, 199, 214, 226 in Spalte 33 und bei Nr. 151, 167, 214 in Spalte 34 der Tabelle IIc). Außerdem muß aber doch berücksichtigt werden, daß die große Mehrzahl der Baugenossenschaften 4—5% Dividende vertheilt, also einen Reingewinn, wie ihn Privatbesitzer nicht einmal immer erzielen. Zudem legen die Baugenossenschaften große Reserven zurück und schreiben beträchtliche Beträge auf neue Rechnung vor. Bei den untersuchten 212 Baugenossenschaften betrugen die Reserven im Jahre 1899 150 929 Mk., die Vorträge 111 972 Mk., die Verwendungen zu anderen Zwecken über 50 000 Mk. und die Reserven 193 813 Mk.; d. s. zusammen reichlich 7% Reingewinn des etwa 7 Millionen Mk. betragenden eigenen Kapitals. Mit 7% rein netto verzinsen sich Privathäuser nur ganz ausnahmsweise. (Vergl. auch Freund und Malachowski, S. 17.)

den letzten Jahren um 10%), Lüttringhausen, Mühlheim a. Rh. (in den letzten Jahren um 15%), Mülheim a. d. R. (in den letzten 2 Jahren um 10 bis 15%), Rüttenscheid (ungeheuer), M.-Gladbach (in den letzten Jahren um 10 bis 15%), Heerdt (in den letzten 2 Jahren), Neuß (in den letzten 2 Jahren um ca. 10%). Wenn ich auch diesen Angaben aus naheliegenden Gründen kein großes Gewicht beilege, so ist es doch immerhin sehr bezeichnend, daß die Baugenossenschaften sich selbst das Zeugniß ausstellen, mit ihrer Thätigkeit ein Steigen der Miethen nicht verhindert zu haben. Und gerade das ist es doch, was Prof. Albrecht, wie oben bemerkt, als Hauptzweck der Baugenossenschaften hinstellt: sie sollen die Miethpreise herabdrücken. Wo bleiben da die „Leistungen" der Baugenossenschaften?

6. Die Erfolge und Geschäftsergebnisse der Baugenossenschaften.

Daß die Baugenossenschaften ihre Aufgabe: bessere Wohnungen zu billigeren Preisen, als sie die Privatthätigkeit vorhält, dauernd darzubieten, nicht erfüllen, glaube ich in den vorangegangenen Abschnitten nachgewiesen zu haben. Die Baugenossenschaften versprechen viel, aber halten wenig. Sie versprechen „Jedem ein eigenes Heim" und pferchen die Leute in Arbeiter-Kasernen und Arbeiter-Kolonieen;*) sie versprechen ihren Wohnungsnehmern billige Wohnungen und belasten sie mit allen möglichen Neben-Abgaben, ohne in vielen Fällen wirklich billigere Angebote zu machen, als die Privatthätigkeit; sie versprechen, allen Nutzen, den die Genossenschaft macht, den Genossen zuzuführen und bereichern statt dessen das Genossenschaftsvermögen, an dem der Einzelne keinen Theil hat. Wir wollen nun aber auch noch untersuchen, ob das, was die Baugenossenschaften erreichen, im richtigen Verhältniß steht zu dem, was sie dafür an Arbeit und Mitteln aufwenden, ob sie also eine nach richtigen ökonomischen Grundsätzen arbeitende Erwerbsform sind.

Die Baugenossenschaften wollen „große Baugeschäfte" sein.**) Sie wollen Alles, was zum Bauen von Wohnhäusern gehört, das Bauland, das Baugeld, die Baumaterialien, die Baulöhne u. s. w. auf's Billigste beschaffen, indem sie im Großen und an erster Quelle einkaufen und — auf ihren großen Bedarf pochend — die äußersten Preise zu erzielen suchen;***) und sie wollen weiter nach dem Grundsatze: Die Masse muß es bringen, sich mit dem kleinstmöglichen Nutzen begnügen und durch die Massenverwaltung von Wohnungen die Verwaltungskosten auf das denkbar niedrigste Maaß beschränken. Aus dem ersten ergiebt sich von selbst, daß die Baugenossenschaften, genau wie die Konsumvereine, einen Druck auf alle Lieferanten auszuüben suchen müssen, um die Preise soviel als möglich herunterzubringen.†) Beim Bauland gelingt ihnen das in freier Konkurrenz in der Regel nicht, weil Bauländereien sich gewöhnlich in festen Händen befinden, die daraus einen Vortheil zu ziehen suchen, und diesen ist es natürlich höchst gleichgiltig, wer ihnen das Land abkauft: sie verlangen ihren Preis ebensogut von der „gemeinnützigen" Baugenossenschaft, wie von Privatleuten. Das Bauland ist somit für die Baugenossenschaften billiger als für Privatunternehmer nur zu beschaffen entweder dadurch, daß sie in Gegenden gehen, wo der Grund und Boden noch den bloßen Ackerwerth hat (und das wird den Genossenschaften selten dienen) oder dadurch, daß sie mit ihrer „Gemeinnützigkeit" Landbesitzer blenden und sie zur billigeren oder gar schenkungsweisen Abgabe des Landes bewegen. Privatbesitzer werden hierzu nur ausnahmsweise zu bringen sein, denn ein solches Geschäft

*) Vergl. Engels, a. a. O., S. 36.
**) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 112.
***) Vergl. ebendaselbst, S. 172.
†) Vergl. Berthold, a. a. O., S. 109.

nimmt natürlich den Charakter der Wohlthätigkeit an, und die Wohlthätigkeit ist eine seltene Pflanze, die oft nur durch gewisse egoistische Interessen zum Treiben gebracht wird (Aussicht auf Anerkennung, Geschäftsgewinn oder sonstige Vortheile). Glück werden also die Baugenossenschaften zumeist nur da haben, wo die Besitzer des Landes selber gemeinnützige Institute sind: bei Staat und Gemeinden, bei Stiftungen, bei Wohlthätigkeits-Vereinen ꝛc. Die Tabelle I giebt in Spalte 12 Aufschluß darüber, wie häufig in der That die Gemeinden sich bereit finden lassen, Kommunland entweder unter günstigen Bedingungen an Baugenossenschaften abzugeben oder es ihnen ganz zu schenken. (Vergl. hiermit die Angaben im nächsten Abschnitt.) Neuerdings suchte man diese Frage auch auf dem Wege des Erbbaurechts zu lösen, worauf ich im letzten Abschnitt noch näher zurückkomme. Jedesfalls ist also den Baugenossenschaften in Bezug auf die Erwerbung billigeren Baulands ein Erfolg nur dann sicher, wenn die Landbesitzer auf einen Theil ihres Gewinnes am Landpreise oder auf die Erwerbskosten des Landes überhaupt ganz oder theilweise zu verzichten sich bereit finden lassen. Ein solcher Verzicht ist aber nichts anderes als *eine Schenkung, ein Wohlthätigkeitsakt*, die nicht nach ökonomischen Grundsätzen beurtheilt werden können. Zur Illustration sei übrigens noch angeführt, daß die Kirche, deren Diener sehr häufig mit großer Wärme für das Baugenossenschaftswesen eintreten, nach dieser Richtung hin noch nie ihre Bereitwilligkeit bezeigt hat, der „nothleidenden Menschheit" zu Hilfe zu kommen; namentlich hat die auch mit Landbesitz reich gesegnete katholische Kirche m. W. in keinem einzigen Falle Land an Baugenossenschaften abgegeben und damit deren „Gemeinnützigkeit" attestirt. Ob die Behauptung *Wehbergs*, daß Mitglieder von Kirchenvorständen zu den eifrigsten Bodenwucherern gehören,*) richtig ist, will ich dahin gestellt sein lassen. Jedesfalls hat die Kirche ihr Interesse für die Baugenossenschaften bisher lediglich in Worten, nicht durch die That bewiesen.

Nicht anders als beim *Bauland* ist es beim *Baugeld*. Geld hat nun einmal seinen ganz bestimmten Kurs, den selbst die Staaten mit all ihrer politischen Macht nicht wesentlich zu beeinflussen vermögen. Der Kurs des Geldes ist unabhängig von Macht und Willen Einzelner, er richtet sich lediglich nach den großen weltgeschichtlichen und wirthschaftspolitischen Thatsachen. Insofern ist das Geld ein außerordentlich feinfühliger Manometer an dem brodelnden Hexenkessel der Politik, und den Kursgesetzen des Geldes kann sich Niemand entziehen, auch die Baugenossenschaften nicht. Der beste Beweis dafür ist die dauernde Kapitalnoth (s. S. 182) mancher Baugenossenschaften, die sie zwingt, sich bei erforderlich werdender Beschaffung zweiter Hypotheken in Konkurrenz mit der Privatbauthätigkeit zu begeben: zweite Hypotheken haben die Baugenossenschaften nirgends billiger und leichter erhalten, als die Privatunternehmer. Der *Königsberger* Allgem. Wohnungsbauverein z. B. mußte zweite Hypotheken, wie jeder Andere, mit 5% verzinsen und hat zu diesem Zinsfuße auf 3 Häuser 12000 Mk., 10000 Mk. und 10000 Mk. aufgenommen. Der Miether- und Hausbauverein *Fürth* mußte ebenfalls für 15000 Mk. zweite Hypothek 5% Zinsen zahlen; ebenso der Miether- und Bauverein *Karlsruhe*, die Beamtenbaugenossenschaft *Stettin*, der Bauverein *Stolp* ꝛc.**) (Die Mittheilungen für diese Rubrik — Spalte 11 der Tabelle IIb — sind nur dürftig eingegangen.) Auch da, wo die Baugenossenschaften sich „in freier Konkurrenz" um *erste* Hypotheken bemüht haben, sind sie nicht billiger angekommen, als Private. Der Miether- und Hausbauverein *Fürth* zahlte für erste Hypothek von 45000 Mk. 4½% Zinsen; der Spar- und Bauverein *Hirschberg* für 30000 Mk. zur ersten Stelle 4%; denselben Zinssatz mußte der Beamtenwohnungsverein *Krefeld* anlegen; der Allgemeine Wohnungsbauverein in *Königsberg* hat 159000 Mk.

*) A. a. O., S. 18.

**) Die gegentheilige Behauptung des Herrn Bankdirektor Thorwart (in „Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens", S. 56): Daß „Baugenossenschaften leichter zweite Hypotheken erhalten, weil sie ihre Bilanzen veröffentlichen", ist damit widerlegt.

à $4\frac{1}{2}\,\%$ + $\frac{1}{2}\,\%$ Amortisation von der Preuß. Pfandbriefbank auf 5 Hausgrundstücke zur ersten Stelle aufgenommen; der Beamtenwohnungsverein Stettin hat 4 und $4\frac{1}{4}\,\%$ zahlen müssen; selbst der Spar- und Bauverein, A. G., Frankfurt a. M. hat $4\,\%$ anlegen müssen; ebenso die Aktienbaugesellschaft Mülheim (Ruhr); die gemeinnützige Baugesellschaft Liblar sogar $4\frac{1}{4}$ + $1\,\%$ Amortisation.

Wenn nun gleichwohl in Spalte 11 der Tabelle IIb zahlreiche Baugenossenschaften mit 3-, $3\frac{1}{4}$-, $3\frac{1}{2}$-, ja sogar mit $2\frac{1}{2}$-prozentigen erststelligen Hypothekendarlehen verzeichnet sind, so rührt das daher, daß diese Darlehen eben nicht im freien Markte aufgenommen sind, sondern aus Quellen stammen, die anderen Kreditnehmern verschlossen sind und daher den Zinsfuß nach Gutdünken, nicht nach dem Geldstande des Marktes anbieten können. Zu diesen Quellen gehören neben der Preußischen Staatskasse, die aus dem 20-Millionenfonds mehrfache Zuwendungen an Baugenossenschaften gemacht hat, namentlich die Pensionskasse für die Arbeiter der preußischen Staatseisenbahnen bez. der preußisch-hessischen Eisenbahngemeinschaft und die Invaliditäts- und Alters-Versicherungsanstalten. Von ersteren Kassen ist mir nicht bekannt geworden, daß sie auch an private Hausbesitzer Hypothekdarlehen geben; soviel ich weiß, ist dies bei ihnen nicht Brauch. Ob es auch statutarisch ausgeschlossen ist, habe ich nicht erfahren können. Dagegen habe ich von den Invaliditäts- und Alters-Versicherungsanstalten vollgiltige Beweise in Händen, daß dieselben an Privathausbesitzer Hypothekdarlehen nicht geben. Da es wichtig ist, diese Thatsache zu konstatiren, so lasse ich im Nachstehenden auszugsweise eine Anzahl Korrespondenzen folgen, aus denen die offene Weigerung der Landesversicherungsanstalten, den Privathausbesitzern Hypotheken zur ersten Stelle und innerhalb der Mündelgrenze zu geben, theils dem Wortlaute, theils den Umständen nach hervorgeht.

Den Beginn macht ein Schreiben des derzeitigen Verbandsdirektors des Centralverbandes der städt. Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, Herrn Baumeister Hartwig-Dresden, an den Präsidenten des Reichsversicherungsamtes, Herrn Geheimrath Gaebel. Dasselbe lautet:

An das Kaiserliche Reichsversicherungsamt zu Berlin, zu Händen des Präsidenten Herrn Geheimrath Gaebel, Hochwohlgeboren, daselbst.

Euer Hochwohlgeboren

wollen gütigst verzeihen, wenn ich mir gestatte, im Nachstehenden eine Anfrage zum Vortrag zu bringen, welche ich zunächst als eine vorläufige anzusehen bitte.

Der Centralverband der deutschen Hausbesitzer-Vereine, dessen direktoriale Geschäfte ich gegenwärtig zu führen habe, hat mit immer steigendem Interesse von der Thatsache Kenntniß zu nehmen gehabt, daß die Mittel der Arbeiter-Versicherungs-Anstalten zu einem erheblichen Theile gegen sehr billige Verzinsung den Baugenossenschaften zugewendet worden sind, welche sich die Errichtung von billigen Wohnungen für Arbeiter zum Ziele gesetzt haben.

Da nun bereits seit längster Zeit eine große Menge von Häusern in den verschiedensten Städten Deutschlands existiren, in denen vorzugsweise Arbeiterwohnungen untergebracht sind, die Besitzer dieser Häuser aber in keinerlei Beziehungen Bevorzugungen genießen, so ist unverkennbar, daß der gute Zweck, welchen das Reichsversicherungsamt mit der Gewährung niedrig verzinslicher Darlehen verfolgt, in umfassenderem Maße zu erreichen sein würde, wenn auch solchen privaten Besitzern die gleiche Wohlthat zugewendet werden könnte.

Ohne auf die Modalitäten der Sicherungen und andere etwa nothwendig erscheinende Kautelen hier schon eingehen zu wollen, gestatte ich mir, an Euer Hochwohlgeboren hiermit die ganz ergebene Anfrage,

ob es nicht angängig erschiene, zu demselben Zweck wie oben bemerkt, niedrig verzinsliche Darlehen aus Mitteln des Reichsversicherungsfonds gegen hypothekarische Sicherheit auch an solche Private auszuleihen, welche dadurch ein entsprechendes Aequivalent darbieten wollen und können, daß sie die in ihren Häusern befindlichen Arbeiterwohnungen in gut erhaltenem Zustande und gegen mäßige Miethzinsen weiter an Arbeiter vermiethen wollen?

Ich glaube die Befürwortung dieses Vorhabens aussprechen zu dürfen, indem ich darauf hinweise, daß eine solche Maßregel den humanen Bestrebungen, welche mit den Ausleihungen von Kapitalien an Baugenossenschaften verfolgt wird, einen größeren Wirkungskreis verleihen würde, als er bisher ergriffen werden konnte.

Denn hier würde ohne weiteres an bestehenden Verhältnissen die gewünschte Besserung herbeigeführt werden können, während anderen Falles die immerhin bedeutenden Schwierigkeiten, von welchen die Gründung einer Baugenossenschaft begleitet ist, zu überwinden sind.

Außerdem erscheint es im Sinne ausgleichender Gerechtigkeit geboten, unter Denen, die gute und billige Arbeiterwohnungen darbieten wollen und können, nicht nur einige, nämlich die Baugenossenschaften herauszuheben und zu begünstigen, dagegen die Anderen in dem oft schweren Kampfe mit dem Großkapital ohne Hilfe zu lassen.

Ist die Darbietung von gesunden Arbeiterwohnungen an sich überhaupt eine verdienstliche Wirksamkeit, welche der Unterstützung werth ist, so ist dann sicherlich Allen, die sich mit dieser Darbietung befassen, in gleichmäßiger Weise Unterstützung zu gönnen.

Gegenwärtig sind die Kosten der Beschaffung von Hypotheken-Kapitalien enorm hohe, und an Verzinsung wird ein außerordentlich hoher Satz gefordert.

Nach den neuesten gesetzlichen Bestimmungen ist anzunehmen, daß der allergrößte Theil der großen Kapitalien, über welche die Versicherungsanstalten verfügen, in den Dienst der Beschaffung guter und billiger Arbeiterwohnungen gestellt werden darf, und auch hierin dürfte ein weiterer Grund für eine geneigte Beurtheilung meiner Anfrage zu finden sein.

Sollten Euer Hochwohlgeboren geneigt sein, der mit der vorliegenden Anfrage gegebenen Anregung einige Beachtung zu schenken und im Verfolg dessen wünschenswerth scheinen, Erhebungen über die in Frage kommenden thatsächlichen Zustände in den einzelnen Städten Deutschlands anzustellen, so will ich im Voraus schon hiermit versichern, daß der Centralverband der deutschen Hausbesitzervereine sich mit größter Bereitwilligkeit der Anstellung solcher Erhebungen unterziehen würde.

In der vorzüglichen Ehrerbietung und Hochachtung

Berlin, am 14. Juni 1900.

Der Centralverband
der städtischen Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands.
gez. Baumeister Hartwig, stellvertr. Vorsitzender.*)

Darauf erging folgende Antwort:

An den stellv. Verbandsdirektor des Centralverbandes der städt. Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, Herrn Baumeister Hartwig, Hochwohlgeboren.

Das Reichsversicherungsamt
Abtheil. Invalidenversicherung. II. 5349. Berlin, den 5. Juli 1900.

Auf das gefällige Schreiben vom 14. Juni 1900 wird Euer Hochwohlgeboren ergebenst erwidert, daß die Versicherungsanstalten gemäß

*) Aus dem Monatsblatt des Centralverbandes VI. Jahrg. Nr. 7 vom Juli 1900, S. 86.

§ 164 Absatz 3 des Invalidenversicherungsgesetzes vom 13. Juli 1899 zur Anlegung von Vermögensbeständen außerhalb der in Absatz 1 a. a. O. näher bezeichneten Grenzen der Mündelsicherheit mit Genehmigung ihrer Aufsichtsbehörde (Reichs- beziehungsweise Landesversicherungsamt) nur für solche Veranstaltungen befugt sind, welche „ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu Gute kommen".

Diese letztere Voraussetzung dürfte in der Regel da nicht zutreffen, wo es sich um die Veranstaltungen privater Unternehmer handelt, welche in erster Reihe die geschäftlichen Zwecke dieser Unternehmer zu fördern bestimmt sind, wenn auch im übrigen auf die Benutzung durch die versicherungspflichtige Bevölkerung gerechnet wird und deren Interessen dabei eine gewisse Berücksichtigung finden. Denn andere, der versicherungspflichtigen Bevölkerung nicht angehörende Personen sollen aus jenen Vergünstigungen des Gesetzes nach dessen zweifelloser Absicht keinerlei Vortheil ziehen.

Inwieweit hiernach die in dem gefälligen Schreiben erwähnten Bestrebungen auf eine erweiterte Hingabe von Darlehen seitens der Versicherungsanstalten Aussicht auf Erfolg haben können, wird davon abhängen, ob dabei dem angegebenen Gesichtspunkte Rechnung getragen wird. Hierüber würden sich die Vorstände derjenigen Versicherungsanstalten, an welche Anträge der bezeichneten Art gelangen, zunächst in eigener Zuständigkeit schlüssig zu machen haben.

gez. Gaebel.*)

Hierauf folgte unterm 28. August 1900 ein anderweites Schreiben des Verbandsdirektors an die erstgenannte Stelle, welches lautete:

Ew. Hochwohlgeboren hatten die Gewogenheit, mir durch das geschätzte Schreiben vom 5./10. Juli 1900 die Aussicht zu eröffnen, daß auch privaten Hausbesitzern die billig zu verzinsenden Hypothekenkapitalien

---

*) Zu diesem Schreiben bemerkte der „Reichsbote" in seiner Nummer vom 6. Aug. 1900: „Es ist ja richtig, daß die Versicherungsanstalten zu Gunsten der Arbeiter geschaffen sind, allein es fragt sich — wenn doch einmal Darlehen für Wohnungen gegeben werden — ob dem Wohl der Arbeiter und dem sozialen Frieden der Gesellschaft nicht besser gedient ist, wenn Arbeiterwohnungen in den einzelnen Bürgerhäusern errichtet, als wenn ganze Arbeiterkolonien gebaut werden. Außerdem braucht man doch auch nicht gar zu sehr davor zu erschrecken, wenn Bürgern dadurch zu dem Bau eines Hauses ein Kredit gewährt wird; denn die Arbeitgeber und der Staat haben ja doch mehr zu dem Versicherungsfonds beigetragen. Nach dem stenographischen Reichstagsbericht vom 25. Januar 1897 hatten von 1885—1895 die Arbeiter an Beiträgen für die drei Versicherungen 887865084 Mk. abgeführt, dagegen an Krankengeld, Renten, Entschädigungen u. s. w. erhalten 1243163965 Mk., also rund 690 Millionen mehr als sie geleistet hatten. Mag das Versicherungsamt seine Bedingungen an die Privaten bezüglich der Arbeiterwohnungen stellen und sich alle erdenklichen hypothekarischen Sicherungen verschaffen, aber ablehnen sollte es den Kredit an Private nicht; denn dadurch befördert es selbst die ganz unsoziale Errichtung von Arbeiter-Kasernen und Arbeiter-Vierteln (d. h. ein Abschichten der Arbeiterbevölkerung von den übrigen Gesellschaftsklassen), während es doch gerade die Aufgabe des Staates sein muß, eine solche Absonderung der Arbeiterklasse zur Vermeidung einer weiteren Steigerung der Klassengegensätze zu verhindern und auf eine Vergesellschaftung der Bevölkerungsklassen mittelst der gemischten Wohnweise hinzuarbeiten. Wenn daher der Vorsitzende des Zentralverbandes der Hausbesitzer den Wunsch aussprach, die Gelder der Versicherungsanstalten möchten auch solchen Privatleuten zugängig gemacht werden, welche überhaupt Arbeiterwohnungen in ihren Häusern unterhalten wollen, ohne daß diese „ausschließliche Arbeiterhäuser" sind, so hat er damit eine sehr vernünftige Anregung gegeben, und es ist sehr zu bedauern, daß das Reichsversicherungsamt, statt sich seiner sozialen Aufgabe bewußt zu bleiben, eine Antwort ertheilt hat, die den „sozialistischen" Schwärmereien gelehrter und ungelehrter Sozialpolitiker willkommenen Anlaß bieten wird, sich auf diese authentische Amtsäußerung zu beziehen. Denn die Antwort des Reichsversicherungsamtes besagt nichts anderes, als die ausschließliche Zuwendung der Versicherungsfonds an die Kreise, die eben nur Arbeiterwohnungen bauen, d. h. an die „Baugenossenschaften" u. dgl. Mit einer solchen Auffassung kann sich der, der das Heil des Volkes in der innigsten Untermischung aller Gesellschaftsschichten erkennt, nicht einverstanden erklären."

der Landesversicherungsanstalten dargeliehen werden könnten, wenn von diesen privaten Hausbesitzern vorzugsweise und hauptsächlich Wohnungen dargeboten würden, welche den versicherungspflichtigen Bevölkerungsklassen dienen.

Ich glaube hieraus entnehmen zu dürfen, daß die Hergabe der gedachten billig verzinslichen Hypothekenkapitalien nicht erst dann zu erlangen sein würde, wenn die betreffenden Häuser ausschließlich Arbeiterwohnungen darbieten, sondern auch dann schon, wenn ein erheblicher Theil derselben diesen Zwecken dient.

Um weiteres in dieser Richtung in die Wege leiten zu können, möchte ich mich darüber unterrichten, in welchem Prozentsatz etwa die Wohnungen für versicherungspflichtige Bevölkerungsklassen zu denen für andere Bevölkerungsklassen gemischt sein müßten, um die Gewährung einer Hypothek aus Mitteln der Landesversicherungsanstalten mit Aussicht auf Erfolg erstreben zu können.

Ew. Hochwohlgeboren gestatte ich mir daher um einige informatorische Mittheilungen in Bezug auf diese Frage hiermit ganz ergebenst zu bitten.

Eine Mischung der Bevölkerung in den Häusern dergestalt, daß neben den versicherungspflichtigen Volksklassen auch andere, besser situirte wohnen, hat von jeher als etwas besseres gegolten, als die Zusammendrängung der minder Bemittelten in Häusern für sich allein, so daß ich mir wohl die Bitte gestatten darf, Häuser, die nicht ausschließlich Arbeiterwohnungen aufweisen, sondern nur einen entsprechend großen Theil davon haben, als solche ansehen zu wollen, welchen man Hypothekenkapitalien aus den Reichsversicherungsanstalten zuwenden könnte.

Zum Beweise dafür, wie auch die Tagespresse der Ansicht Raum giebt, gestatte ich mir ein Zeitungsblatt unter ○ beizulegen mit dem ergebensten Ersuchen, von dem darin enthaltenen Artikel, bezeichnet A—B gütigst Notiz nehmen zu wollen.

Aus dem Vereinsblatt des hiesigen Allgemeinen Miethbewohnervereins entnehme ich, daß das geehrte Reichsversicherungsamt mittelst Rundschreiben vor kurzer Zeit gewisse

> Grundsätze über die Hergabe von Darlehen für Arbeiterwohnungen

veröffentlicht hat.

Es wäre mir von großem Werthe, wenn ich von diesem Rundschreiben Kenntniß erlangen könnte, und gestatte ich mir daher hiermit das ergebenste Ersuchen,

> „Ew. Hochwohlgeboren wolle die Gewogenheit haben, mir einen Abdruck dieses Rundschreibens zukommen zu lassen".

Ich habe die Absicht, die dem Centralverband angehörenden Hausbesitzervereine für den Fall, daß sie sich für einzelne ihrer Mitglieder um die Hergabe von Hypothekenkapitalien bemühen wollen, gehörig darüber zu instruiren, welche allgemeinen Bestimmungen für diese Ausleihungen aufgestellt worden sind. Zu dieser Instruktion der Verbandsvereine würde mir das erbetene Rundschreiben sicherlich die besten Unterlagen bieten.

Sollten jedoch außer dem, was in diesem Rundschreiben mitgetheilt ist, noch andere allgemeine Vorschriften für die mehr erwähnten Ausleihungen aufgestellt und in Geltung sein, so gestatte ich mir hiermit weiter das ergebenste Ersuchen:

„Ew. Hochwohlgeboren wolle die Gewogenheit haben, mir auch diese anderweiten allgemeinen Vorschriften für die Ausleihung von Hypothekenkapitalien zukommen zu lassen."

Indem ich um geneigte Aufnahme meiner gegenwärtigen Eingabe bitte, zeichne ich

in der allervorzüglichsten Hochachtung
ganz ergebenst
Der Verbandsdirektor
des Centralverbandes der städt. Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands.
gez. Baumeister Hartwig.*)

Die Antwort darauf erging unterm 18. Oktober und lautete:

„An den Verbandsdirektor Herrn Baumeister Hartwig, Hochwohlgeboren
Dresden.

Das Reichsversicherungsamt
Abtheilung für Invalidenversicherung. II. 7285.

Das in dem gefälligen Schreiben Euer Hochwohlgeboren erwähnte Rundschreiben des Reichsversicherungsamtes ist unterm 5. Februar 1900 ergangen und in den „Amtlichen Nachrichten des Reichsversicherungsamtes", 1900, Seite 390 ff. veröffentlicht. Ein dieses Rundschreiben auslegender bezw. ergänzender Bescheid ist ebendaselbst Seite 649 unter Ziffer 812 veröffentlicht worden. Beide Veröffentlichungen betreffen indessen nicht, wie dortseits angenommen zu werden scheint, die Grundsätze, welche die Versicherungsanstalten bei Hergabe von Darlehen für Arbeiterwohnungen zu beachten haben, sondern nur die Handhabung des nach § 164, Abs. 3 des Invaliden-Versicherungsgesetzes dem Reichsversicherungsamt vorbehaltenen Genehmigungsrechtes, insbesondere die Frage, in welcher Art und Form die Versicherungsanstalten die Genehmigung der Aufsichtsbehörde einzuholen haben, mithin eine mehr den inneren Geschäftsgang der betheiligten Behörden unter einander berührende Angelegenheit.

Allgemeine Grundsätze jener ersteren Art sind bisher nicht aufgestellt, weil die vom Gesetz mit ausgedehnten Selbstverwaltungsbefugnissen ausgestatteten Organe der Versicherungsanstalten sich dieserhalb unter Berücksichtigung ihres Vermögensstandes und aller einschlägigen örtlichen Verhältnisse ihres Anstaltsbezirkes zunächst in eigener Zuständigkeit schlüssig zu machen haben.

Aus dem nämlichen Grunde ist auch das Reichsversicherungsamt nicht in der Lage, die weiterhin aufgeworfene Frage allgemein zu beantworten, in welchem Prozentsatze etwa die Wohnungen für versicherungspflichtige Bevölkerungsschichten zu denen für andere Bevölkerungsklassen gemischt sein müßten, um die Gewährung einer Hypothek aus Mitteln der Landesversicherungsanstalten mit Aussicht auf Erfolg erstreben zu können.

Hierüber wird nur mit den einzelnen Anstaltsvorständen selbst verhandelt werden können, und auch diese werden vermuthlich nur an der Hand des Einzelfalles zu prüfen in der Lage sein, ob der Voraussetzung des § 164, Absatz 3 des Invalidenversicherungsgesetzes genügt wird, daß die betreffende Veranstaltung ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu Gute kommt.

Bei der Gewährung von Darlehen auf Hypotheken innerhalb der mündelsicheren Grenze und zu dem üblichen Zinsfuße bedarf es übrigens der gedachten Voraussetzung überhaupt nicht. gez. Gaebel."**)

*) Siehe Monatsblatt des Centralverbandes VI. Jahrg., Nr. 9 vom Sept. 1900, S. 114.
**) Siehe ebendaselbst VI. Jahrg., Nr. 11 vom November 1900, S. 141.

Hiernach gewann es den Anschein, als ob seitens der Landesversicherungsanstalten thatsächlich auch an Privathausbesitzer Kapitalien zu billigem Zinsfuße abgegeben werden sollten, denn es ergab sich aus diesem Schreiben, wie der Verbandsdirektor ganz richtig hinzubemerkte,

1. die Thatsache, daß allgemeine Grundsätze über den zur Erlangung billig verzinslicher Darlehen nothwendigen Grad des Vorwiegens der versicherungspflichtigen Mietherschaft in einem Hause über nicht der Versicherung unterworfene Miether nicht festgestellt seien;
2. daß sich zur Erlangung von günstigen Hypothekendarlehen Verhandlungen mit den Vorständen der einzelnen Versicherungsanstalten empfehlen, für deren Entschlüsse im Einzelfalle neben dem Ergebniß der Prüfung desselben auch die bisher von ihnen gehandhabte Praxis bestimmend sei; und
3. daß bei der Gewährung von Darlehen auf Hypotheken innerhalb der mündelsicheren Grenze und zu dem üblichen Zinsfuße es der Voraussetzungen nicht bedürfe, die sonst als Grundsätze für die Beleihung auch „über die mündelsichere Grenze hinaus“ und zu „ermäßigtem“ Zinsfuße vorgeschrieben sind.

Demzufolge empfahl der Verbandsdirektor allen Hausbesitzern, sich bei Bedarf von Hypothekenkapital zunächst mit einer Anfrage an die zuständige Landesversicherungsanstalt zu wenden.

Hiervon ist in einer ganzen Reihe von Fällen Gebrauch gemacht worden. Es sind solche Gesuche erlassen worden; die darauf eingegangenen Antwortschreiben lauten aber allesammt ablehnend. Die Gründe der Ablehnung sind nicht überall die gleichen. Ich lasse auch diese Antworten nach dem bezügl. Bericht im Monatsblatte des Centralverbandes (VII. Jahrgang Nr. 2 vom Februar 1901) hier folgen:

Antwort nach Kiel und Altona. Kiel, 20. Dezember 1900.

Landesversicherungsanstalt Schleswig-Holstein. J.-No. 4351 Ia.

Auf Ihre Eingabe vom 2. November cr. erwidern wir Ihnen, daß wir nicht in der Lage sind, an private Bauunternehmer Gelder zur Herstellung von Wohngebäuden abzugeben. Soweit wir durch unsere Mittel die Vermehrung der Zahl der kleineren Wohnungen zu fördern suchen und vermögen, müssen wir uns verpflichtet halten, den Bestrebungen rein gemeinnütziger Arbeiterbauvereine, die, unter Ausschluß jeglichen Unternehmergewinnes oder sonstiger Vortheile, die größte Gewähr dafür bieten, daß sie und zwar ausschließlich dem Wohle des Arbeiterstandes dienen, zur Hilfe zu kommen. Die Mittel, welche von dieser Seite her in Anspruch genommen werden, übersteigen aber schon weitaus die Summe, die überhaupt von uns für solche Zwecke dargeliehen werden kann. In Anbetracht dessen werden wir auch auf absehbare Zeit hinaus nicht im Stande sein, Anforderungen aus privaten Kreisen zu entsprechen; ganz abgesehen davon, daß wir aus Zweckmäßigkeitsgründen an dem Grundsatz festhalten, Privatpersonen und Privatunternehmungen überhaupt nicht zu beleihen.

Der Vorstand. gez. v. Graba.

Antwort nach Erfurt. Merseburg, 27. November 1900.

Invaliditäts- und Altersversicherung.

Der Vorstand der Versicherungsanstalt Sachsen-Anhalt. Gesch.-Nr. G. 10107/00.

Erwiderung auf die an unseren Vorsitzenden Geh. Ob.-Reg.-Rath Bartels gerichtete, an uns zur zuständigen Erledigung abgegebene Anfrage vom 20. d. M.:

Wir bedauern, Ihnen die Gewährung von Darlehen auf Häuser Ihrer Vereinsmitglieder nicht in Aussicht stellen zu können.

Zunächst glauben wir besonders darauf hinweisen zu sollen, daß wir kein Kreditinstitut sind, welches die Beschaffung billigen Kredites für Jedermann oder gewisse Kreise der Bevölkerung zur Aufgabe hätte.

Wir geben Hypotheken vielmehr nur gelegentlich, behufs Anlage unserer jeweilig verfügbaren Bestände, aus und auch dann grundsätzlich nicht auf städtische Grundstücke.

Der einzige Ausnahmefall, in welchem wir städtische Grundstücke — und zwar alsdann zu einem mäßigen Zinsfuße — beleihen, (wenn es sich dabei ausschließlich um die Erbauung von gesunden und preiswerthen Arbeiterwohnungen handelt) kann hier augenscheinlich um so weniger in Frage kommen, als der bei derartigen Beleihungen von uns erstrebte Zweck sich in keiner Weise mit den von Ihrem Verein verfolgten Interessen decken dürfte.

Aber auch ganz abgesehen hiervon, müßten wir schon deshalb Bedenken tragen, auf etwa von Mitgliedern Ihres Vereins erbaute resp. zu erbauende Arbeiterwohnhäuser Darlehen zu gewähren, weil wir gerade in der Stadt Erfurt bereits an verschiedene gemeinnützige Bauvereine verhältnißmäßig bedeutende Summen zum Bau von Arbeiterwohnungen ausgeliehen, bezw. fest zugesagt und daher alle Veranlassung haben, bei Verwendung der zu derartigen Zwecken verfügbaren, keineswegs bedeutenden Mittel nunmehr in erster Linie andere Städte bezw. Landestheile unseres Bezirkes, aus welchen diesbezügliche Gesuche bei uns gestellt werden, zu berücksichtigen. Unterschrift: Unleserlich.

Antwort nach Halle. Merseburg, 29. November 1900.

Indem wir vorausschicken, daß wir zu den Kreditinstituten, welche sich mit der Beschaffung bezw. Vermittelung von Kredit befassen, nicht gehören, bedauern wir dem Antrage auf Beleihung Ihres Hausgrundstückes, ... straße 1, nicht näher treten zu können. Die sämmtlichen Anlagen des Antrags folgen anbei zurück.

Unleserliche Unterschrift.

Antwort nach Schweidnitz. Breslau, den 26. November 1900.

Landesversicherungsanstalt Schlesien.
G. Nr. I. 10577.

Auf das Schreiben vom 14. 11. 1900.

Nach den auf Seite 143 ff. unserer amtlichen Nachrichten für 1897 99 abgedruckten, bei dem Magistrat daselbst einzusehenden Grundsätzen für die Verwendung eines Theils des Vermögens der Landesversicherungsanstalt Schlesien zur Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen können wir Arbeiterwohnhäuser nur dann beleihen, wenn sie von Arbeitgebern für die eigenen Arbeiter oder von Arbeitern für den eigenen Wohnungsbedarf errichtet werden. Unternehmer, die Wohnungen lediglich zum Vermiethen errichten, können Darlehen zu den günstigeren Bedingungen nicht erhalten. Auch können wir nur die nach Zusagung einer Beleihung neu errichteten, nicht aber ältere Wohnhäuser beleihen, zumal, wenn es sich lediglich um eine Umleihung handelt.

Unterschrift.

Antworten nach Breslau. Breslau XIII, den 13. Dezember 1900.

Landesversicherungsanstalt Schlesien.
G.-Nr. I. 11417.

Auf das Schreiben vom 10./12. 1900.

I.

Das in Ihrer Eingabe erwähnte Schreiben des Herrn Präsidenten des Reichsversicherungsamtes vom 18. Oktober d. J. ist uns unbekannt.

Für die Bewilligung von Hypothekendarlehen sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches und des Artikels 73 des Preußischen Ausführungsgesetzes vom 20. September 1899 maßgebend. Der Zinsfuß beträgt $4^1/_2$ v. H. Außerdem hängt die Bewilligung von Darlehen von dem Ergebniß sorgfältiger, selbstverständlich vertraulicher Ermittelungen über die Persönlichkeit und die sonstigen Verhältnisse des Darlehnssuchers ab. Auch bemerken wir, daß wir, so lange uns die Anlegung der verfügbaren Bestände des Vermögens der Versicherungsanstalt nicht schwierig ist, grundsätzlich auf Beleihungen zur Erzielung eines geringeren Zinsfußes nicht eingehen, wenn öffentliche Kreditinstitute oder öffentliche Sparkassen betheiligt sind.

Wir würden dankbar sein, wenn der Inhalt unseres Schreibens bald Ihren Mitgliedern bekannt werden könnte, um Ihren Mitgliedern aussichtslose Anträge und uns lästige Schreibarbeit zu ersparen.

Desgl. II.

Auf Ihr Darlehnsgesuch können wir nicht eingehen, da über die Anlegung der verfügbar werdenden Mittel der Landesversicherungsanstalt Schlesien bereits für längere Zeit Bestimmung getroffen ist.

Auch beträgt der Zinsfuß für Hypothekendarlehen $4^1/_2$ v. H.

Desgl. III.

Nach den auf Seite 143 ff. unserer amtlichen Nachrichten für 1897/99 abgedruckten, bei dem Magistrat daselbst einzusehenden Grundsätzen für die Verwendung eines Theils des Vermögens der Landes-Versicherungs-Anstalt Schlesien zur Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen können wir Arbeiterwohnhäuser nur dann beleihen, wenn sie von Arbeitgebern für die eigenen Arbeiter oder von Arbeitern für den eigenen Wohnungsbedarf errichtet werden. Unternehmer, die Wohnhäuser lediglich zum Vermiethen errichten, können Darlehen zu den günstigeren Bedingungen nicht erhalten. Auch können wir nur die nach Zusagung einer Beleihung neu errichteten, nicht aber ältere Wohnhäuser beleihen, zumal wenn es sich lediglich um eine Umbeleihung handelt.

Desgl. IV.

Bei der Beleihung von Arbeiterwohnhäusern zu den günstigeren Bedingungen können nur Arbeitgeber, welche für ihre eigenen Arbeiter Wohnhäuser errichten und Arbeiter, die für ihren eigenen Wohnungsbedarf bauen, Berücksichtigung finden. Unternehmer, welche Wohnhäuser lediglich zum Vermiethen bauen, können Darlehen zu den günstigeren Bedingungen nicht erhalten.

Auch zu den allgemeinen Bedingungen (Zinsfuß $4^1/_2$ v. H) können wir ein Darlehen nicht gewähren, da über die Anlegung der verfügbar werdenden Mittel der Landes-Versicherungs-Anstalt bereits für längere Zeit Bestimmung getroffen ist.

V.

Desgl. Breslau XIII, 12. Dez. 1900.

Wir können auf Ihr Darlehnsgesuch nicht eingehen, da wir bei dem überreichen Angebot von erststelligen Hypotheken keinen Bedarf für Hypotheken zweiter Stelle, die auch die Grenze der Mündelsicherheit überschreiten, haben.

Zu dem in Ihrem Schreiben angezogenen Artikel der „Grundbesitzer-Zeitung" bemerken wir, daß er ohne unser Wissen und unser Zuthun erschienen ist und daß uns dienstlich von einem Schreiben des Reichs-Versicherungsamtes, wonach wir Hypothekengelder zu $3^1/_2$ bis 4 v. H. begeben, nichts bekannt ist.

Der Zinsfuß beträgt $4^1/_2$ v. H. jährlich. Kraatz.

Desgl. VI.

„Die von Ihnen erwähnte Korrespondenz des Verbandsdirektors der Hausbesitzer-Vereine Deutschlands mit dem Reichs-Versicherungsamt ist uns nicht bekannt.

Für die Anlegung des Vermögens der Versicherungsanstalt sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches und des Artikels 13 des Preuß. Ausführungsgesetzes vom 20. September 1899 maßgebend.

Ihre eigenen Angaben lassen uns zweifeln, daß die gesetzlichen Bedingungen erfüllt werden können. Der Zinsfuß beträgt übrigens bis auf Weiteres $4^1/_2$ v. H. Auch müßten wir uns selbst auf die Gefahr hin, von Ihnen „unehrlich" genannt zu werden, die Unkündbarkeit eines Darlehns auf mehrere Jahre sichern."

Unterschrift: . . . . . .

Antwort nach Memel.

IV. J. A. Nr. 717/11. Königsberg, 28. Nov. 1900.

„Das gewünschte Darlehen kann wegen Mangel an verfügbaren Mitteln nicht gewährt werden."

Antwort nach Graudenz. Danzig, 12. Dezember 1900.

Landesversicherungsanstalt Westpreußen. Geschäfts-Nr. Gen. 12185.

Auf das gefl. Schreiben vom 9. d. M. erwidern wir ergebenst, daß den Mitgliedern des dortigen Hausbesitzervereins Darlehne aus dem Fonds der diesseitigen Landesversicherungsanstalt nicht in Aussicht gestellt werden können, *da wir Gelder auf Privatgrundstücke grundsätzlich nicht verleihen.*

Die uns übersandten drei „Monatshefte" fügen wir ergebenst wieder bei.

Der Vorstand. (Name unleserlich.)

Antwort nach Chemnitz. Dresden, den 29. November 1900.

Hier sind *nur noch* Gelder zur Beleihung von solchen Wohnhäusern verfügbar, *die in gemeinnütziger Weise*, d. h. *ohne Gewinn und Vortheil*, an Versicherte der Landes-Versicherungsanstalt vermiethet werden.

Der Vorstand der Landes-Versicherungsanstalt Königreich Sachsen.

Unterschrift?

Antwort nach Leipzig. Dresden, 16. Januar 1901.

Landesversicherungsanstalt Königreich Sachsen.
G.-Nr. III, 65.

An den Allgemeinen Hausbesitzerverein (Hypothekenstube)
zu Leipzig.

Die hiesigen Ausleihungsbedingungen lassen die Beleihung von Wohnhausgrundstücken in mündelsicherer Höhe und gegen den landesüblichen Zinsfuß zu; es sind jedoch hier seit längerer Zeit und jedenfalls auch für das laufende Jahr nur noch Gelder zur Beleihung von Grundstücken verfügbar, welche in gemeinnütziger Weise als Arbeiterwohnhäuser errichtet und unterhalten werden, bezw. anderen Wohlfahrtseinrichtungen im Interesse des Arbeiterstandes dienen.

Bei Hausbesitzern, die aus ihren, wenn auch zum Theil an Arbeiter vermietheten Zinshäusern eine angemessene Rente für ihr aufgewendetes Anlagekapital ziehen wollen, liegen die an die Beleihung von Arbeiterwohnhäusern hier zu knüpfenden Voraussetzungen im Allgemeinen nicht vor. Es ist auch fraglich, ob von ihnen ausreichende Gewähr geboten und verlangt werden kann, daß die bei der Beleihung von Arbeiterwohnhäusern gegen niedrige Verzinsung zu stellenden Bedingungen, wie z. B. das Verbot der Untervermiethung, die Vermiethung an Versicherte der Landesversicherungsanstalt gegen bestimmte Miethpreise, Ausschließung der Grundstücksveräußerung unter Gewinnziehung, Verwendung der Reinerträgnisse bezw. des Gewinnes bei Veräußerung zu Wohlfahrtseinrichtungen im Interesse des Arbeiterstandes u. s. w., und zwar nicht blos vorübergehend, sondern auf längere Dauer befolgt und durchgeführt werden.

Der Vorstand der Landesversicherungsanstalt Königreich Sachsen.
gez. Weger.

Antwort nach Bielefeld. Münster i. W., den 7. Dezember 1900.

Landesversicherungs-Anstalt Westfalen.

„Nach den für Ausleihung unserer verfügbaren Gelder bestehenden Bestimmungen und Grundsätzen sind wir nicht in der Lage, Ihrem Darlehnsantrage zu entsprechen."

Antwort nach Bielefeld. Münster i. W., 2. Januar 1901.

Landesversicherungsanstalt Westfalen.
G.-N. B. 32711.

Zum gefl. Schreiben vom 7. v. M.

Nach den für Ausleihung unserer verfügbaren Gelder bestehenden Bestimmungen und Grundsätzen sind wir zu unserem Bedauern nicht in der Lage, ihrem Darlehnsantrage zu entsprechen.

J. V.: (Name unleserlich.)

Antwort nach Hannover. Hannover, den 1. Dezember 1900.

Erwiderung auf das Schreiben vom 23. November 1900.

Dem Wunsche hiesiger Hauseigenthümer um Gewährung erststelliger hypothekarischer Darlehen zu einem mäßigen Zinsfuße aus Mitteln der Landesversicherungsanstalt Hannover stehen wir, soweit Wohnungen für Unbemittelte — vorzugsweise für unsere Versicherten — hergerichtet werden, nicht grundsätzlich ablehnend gegenüber. Die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die Beleihung solcher Häuser zu ermöglichen wäre, kann

aber auf absehbare Zeit schon deshalb unerörtert bleiben, weil unsere in Folge der Rentensteigerung von Jahr zu Jahr geringer werdenden verfügbaren Kapitalien durch die Arbeiterbaugenossenschaften und unsere Versicherten als Einzelanleiher erschöpfend in Anspruch genommen werden. Daß wir die Unterstützung der Baugenossenschaften und einzelner Versicherten vorziehen, kann man der Versicherungsanstalt schwerlich verargen, sofern berücksichtigt wird, daß wir durch unser Vorgehen den in § 164 Abs. 3 des Invalidenversicherungsgesetzes angestrebten Zweck unmittelbar erreichen.

Uebrigens können wir den Zweifel darüber nicht unterdrücken, ob wir mit den hier am Orte in Frage kommenden Hausbesitzern über die Bedingungen zu einer Verständigung gelangen würden. Abgesehen von der Ihrerseits bereits bevorworteten Sicherstellung der Rechte der Miether in Bezug auf die Höhe der Miethpreise würden wir auch noch sonstige Sicherheiten in Bezug auf die solide Ausführung der Bauten (bautechnische Kontrolle der Neubauten) zur Bedingung machen müssen. Welche Ansprüche wir in letzterer Beziehung an die Baugenossenschaften stellen, wollen Sie aus der anliegenden Drucksache vom 22 Januar 1900 entnehmen.

Ob aber bei den mit uns zu vereinbarenden Wohnungsmiethen für den Hauseigenthümer noch eine nach seiner Ansicht ausreichende Rente verbliebe, steht sehr dahin. Es darf nicht übersehen werden, daß wir den Baugenossenschaften die statutarische Festsetzung einer Maximaldividende — nicht über 4 v. H. — und außerdem zur Pflicht machen, den darüber hinausgehenden Reingewinn in die Hilfsreserve zu verzinsen, zwecks Schaffung von Vereinswohlfahrtseinrichtungen — Brausebäder, Kinderspielplätze, Anpflanzung von Bäumen auf Vereinsstraßen und dergleichen mehr.

Eine Dividende von 4 v. H. mag auf den ersten Blick gleichwohl noch hoch erscheinen, angesichts des zwischen 200 und 300 Mk. sich bewegenden Geschäftsantheils und der darauf zu gewährenden Höchstdividende von jährlich 8 bis 12 Mk. bleibt der Antheil des einzelnen Genossen am Reingewinn immer ein bescheidener.

Die Schreibensanlagen schließen wir wieder an.

Landesversicherungsanstalt Hannover.
Liebrecht.

Antwort nach Altdamm. Stettin, den 3. Dezember 1900.

Der Vorstand
der Landesversicherungsanstalt Pommern.
J.-Nr. G. 14782.

Zum Schreiben vom 30. v. Mts.

Darlehen zu ermäßigten Zinsbedingungen können nach den anliegenden für uns maßgebenden Bestimmungen an einzelne Hausbesitzer nicht gegeben werden.

Zu gewöhnlichen Hypotheken-Darlehen haben wir auf geraume Zeit hinaus keine Mittel verfügbar. gez. Denhard.

* * *

Durch Beschluß des Ausschusses der Versicherungsanstalt vom 22. 12. 1899 ist der Gesammtvorstand auf Grund des § 164 Abs. 3 des Invaliden-Versicherungsgesetzes vom 13. Juli 1899 vorbehaltlich der Genehmigung der Aufsichtsbehörde ermächtigt:

Zum Zwecke der Herstellung oder Erhaltung von gesunden und preiswerthen Arbeiterwohnungen, von Krankenhäusern oder von Rekon-

valeszentenhäusern oder zu sonstigen Veranstaltungen, welche ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu Gute kommen, innerhalb der Provinz Pommern unter folgenden Bedingungen Darlehen zu bewilligen:

1. Die Darlehen dürfen nur an Kommunalverbände, milde Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften oder an sonstige wirthschaftliche Unternehmungen dieser Art oder gegen deren selbstschuldnerische Bürgschaft an einzelne, der Versicherungsanstalt angehörende Arbeitnehmer gegeben werden.

2. Darlehen zur Herstellung oder Erhaltung von Arbeiterwohnungen müssen durch erststellige Hypothek innerhalb 75 v. H. des durch zuverlässige Taxe nachgewiesenen Platz- und Bauwerthes sichergestellt werden. Von der Sicherstellung kann abgesehen werden, wenn Schuldner oder selbstschuldnerischer Bürge eine Körperschaft ist, deren Schuldverschreibungen nach dem Gesetz als mündelsicher gelten oder wenn in anderer Weise Mündelsicherheit gewährleistet ist.

Für Darlehen zu anderen Zwecken ist immer Mündelsicherheit zu beanspruchen.

3. Der Zinsfuß ist nicht unter 3 v. H. festzusetzen.

4. Soweit nicht das Kündigungsrecht vorbehalten wird, kann Rückzahlung in längstens 42 Jahren auch im Wege jährlicher Amortisation bedungen werden.

5. Der Vorstand hat sich ausreichenden Einfluß darauf zu sichern, daß die betreffenden Einrichtungen zweckentsprechend hergestellt und erhalten werden. Für den Fall, daß hiergegen verstoßen wird, ist das Kündigungsrecht stets vorzubehalten.

6. Bei Weiterveräußerung eines gemäß Ziffer 1 beliehenen Arbeiterwohnhauses an einen der Versicherungsanstalt angehörenden Arbeitnehmer kann das Darlehen unter den bisherigen Bedingungen auch ohne Bürgschaft belassen werden, soweit es innerhalb $66^2/_3$ v. H. des Werthes (Ziffer 2 Absatz 1) eingetragen ist oder eingetragen wird.

Diese Antworten, deren Ton mitunter ein geradezu beleidigender ist, lassen keinen Zweifel darüber, daß die Vorstände der Landesversicherungsanstalten ohne Ausnahme auf dem Standpunkte stehen, Privathausbesitzern Hypothekendarlehen zur 1. Stelle aus den Mitteln der Anstalten nicht zu gewähren. Auf die Ablehnungsgründe gehe ich an dieser Stelle nicht ein, sie werden im nächsten Abschnitt Würdigung finden. Hier kam es mir nur darauf an, festzustellen, daß thatsächlich die den Landesversicherungsanstalten zur Verfügung stehenden Kapitalien dem Privatunternehmerthum nicht zugängig sind und daß demzufolge die Darleihung dieser Kapitalien an Baugenossenschaften zu einem geringeren, als dem marktgängigen Zinsfuße und unter leichteren Bedingungen, als auf dem Geldmarkte üblich, sich als **eine Bevorzugung**, als **ein Benefizium** darstellt, mit dem den Baugenossenschaften seitens jener Anstalten des Reiches eine **Ausnahmestellung** zugewiesen wird. Auch das ist also kein Faktor, der für eine Beurtheilung der baugenossenschaftlichen Thätigkeit nach ökonomischen Grundsätzen in Betracht kommen kann. Wenn die Baugenossenschaften in der Erlangung solcher „Geschenke" Erfolge ihrer Thätigkeit für sich erblicken, so mag das von ihrem Standpunkte aus gelten gelassen werden; für den praktischen Volkswirth aber, der lediglich zu fragen hat, ob eine Gewerbsform unter den allgemein üblichen Produktions- und Konsumtionsbedingungen existenzfähig und damit existenzberechtigt ist, können „Erfolge" der vor-

erwähnten Art nicht zur Erwägung gelangen. Vielmehr werden nach Obigem Betriebsformen, wie die der Baugenossenschaften, lediglich nach den für milde Stiftungen und andere Wohlthätigkeitsanstalten geltenden Grundsätzen zu beurtheilen sein, keinesfalls als von der Volkswirthschaft anzuerkennende Erwerbsgelegenheiten, die „im freien Wettbewerb" mit der Privatunternehmung ihre Kräfte zu messen berechtigt wären. Muß man aber — entgegen allen Versicherungen der Baugenossenschaften selbst — diese lediglich als mildthätige Anstalten ansehen, so werden sie damit auch ihres „gemeinnützigen Charakters entkleidet: dann sind sie eben nur für bestimmte, in ihren wirthschaftlichen Verhältnissen hart bedrängte Volksschichten, nicht aber für die Allgemeinheit da. So reißt auch die Volkswirthschaft den Baugenossenschaften die häßlich entstellte Maske der „Gemeinnützigkeit" vom Gesicht, hinter der sich nur das hohläugige Antlitz des Eigennutzes mit den charakteristischen Zügen des Streberthums verbirgt. Die zahlreichen Protektorate hochstehender Personen, die sich die Baugenossenschaften ebenfalls mit Vorliebe als „Erfolge" anrechnen, illustriren ihre „Wohlthätigkeits"-Bestrebungen auf's Beste.

Waren es bei Bauland und Baugeld Benefizien, Geschenke, welche die Baugenossenschaften aus der Reihe der wirthschaftlichen Unternehmungen streichen lassen, so sind es bei Baumaterialien und Löhnen die wenig empfehlenswerthen Gepflogenheiten der Baugenossenschaften, die ihnen keinen Ehrenplatz der konkurrirenden Privatthätigkeit gegenüber anweisen. Das, was im 13. Kapitel des Taschenbuchs für Baugenossenschaften über die „Vergebung der Arbeiten" gesagt ist, belehrt uns darüber, daß wir es in den Baugenossenschaften mit einer neuen Auflage des ehedem so berüchtigten „Generalunternehmerthums" zu thun haben.*) Der Protektionismus, der s. Zt. dieses System auszeichnete, kennzeichnet auch das geschäftliche Gebahren der Baugenossenschaften. Das angeführte Kapitel beginnt gleich mit einer Verwahrung dagegen, daß die Baugenossenschaften dazu gegründet wären, den beitretenden Genossen Arbeitsgelegenheit zu verschaffen; zwei Seiten später aber wird im Gegensatze hierzu gesagt, bei der Zusprechung der Arbeiten könne die Genossenschaft auf ihre eigenen Genossen Rücksicht nehmen und ihnen „auf loyalem Wege" die Arbeit zu verschaffen suchen. Der „legale" Weg wäre wohl jedenfalls richtiger, als der „loyale", denn die Loyalität führt bei Submissionen in der Regel zur Bevorzugung, zum Vetterschaftsprinzip.

Das Submissionswesen wird durch die Baugenossenschaften zu voller Blüthe gebracht. Die Baugenossenschaftshäuser müssen, wie das Taschenbuch für Baugenossenschaften (S. 156) anerkennt, möglichst billig hergestellt werden. Das bedingt ein Markten und Feilschen um jeden Groschen und verleitet nebenbei gerne zur Aufstellung recht schwerer Submissionsbedingungen, deren Nichteinhaltung dem Vergeber der Arbeiten die beliebten Konventionalstrafen zufallen läßt. Bei den Baugenossenschaften wird die Versuchung hierzu noch größer, weil sie auf diese bequeme Weise die Kosten für die bauliche Oberleitung z Thl. wieder einbringen können, um dann mit einer „sparsamen Verwaltung" zu paradiren. Ich hebe aus den Submissionsbedingungen, wie sie das Taschenbuch für Baugenossenschaften (S. 251 ff.) anführt, eine Anzahl heraus, um zu zeigen, wie sehr die Baugenossenschaften auch nach dieser Richtung hin bemüht sind, von dem Grundsatze: Leben und leben lassen, abzugehen.

In § 3 der „Allgemeinen Bedingungen" wird bestimmt, „daß über die Güte der Materialien und Arbeiten ausschließlich dem leitenden Beamten, dessen Stellvertreter oder dem Vorstande die Entscheidung zusteht". Der Lieferant kann also 10 Mal nachweisen, daß er tadelloses Material verwendet und ebensolche Arbeit geliefert hat: wenn der „leitende Beamte" das Gegentheil behauptet, so ist der Mann genöthigt, alles sofort wieder zu entfernen und nach den Anordnungen

*) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 157.

des Beamten der Baugenossenschaft zu ersetzen, denn — diesem allein steht die Entscheidung darüber zu. In demselben Paragraphen wird festgesetzt, daß der Unternehmer verpflichtet ist, solche Handwerker, die dem „leitenden Beamten" nicht zuverlässig erscheinen, sofort von der Baustelle zu entfernen und durch tüchtige zu ersetzen. Ein Handwerker braucht also nur dem „leitenden Beamten" nicht genehm zu sein, so muß er sofort die Arbeit aufgeben. Man denke da an die Fälle, wie sie z. B. in Hannover vorgekommen sind, so wird man begreiflich finden, daß diese Bestimmung in der eigennützigsten und chikanösesten Weise ausgenutzt werden kann. — In § 4 muß sich der Unternehmer zu einer Konventionalstrafe von 50 Mk. für jeden Tag der Verspätung in der Uebergabe des Baues und außerdem zur Schadloshaltung gegen die Entschädigungsansprüche aller späteren Bewohner verpflichten, die nicht rechtzeitig in die Wohnungen haben einziehen können. Was das für einen Bauunternehmer, der bezügl. der Fertigstellung des Baues nicht blos von seinem Willen und Wollen, sondern auch von dem zahlreicher Lieferanten und Arbeiter, von allerlei Zufälligkeiten und nachträglichen Wünschen der Bauherren abhängig ist, zu bedeuten hat, kann sich jeder Kenner der Verhältnisse selbst sagen, namentlich, wenn er in Betracht zieht, daß es sich dabei zuweilen um Objekte vom im Ganzen 2, 3 oder 4 Tausend Mark handelt, bei denen die Konventionalstrafe für 8 Tage Verspätung den gesammten Verdienst aufhebt. — Der § 7 lautet: „Sollte im Fortgange eines Baues aus irgend einem Grunde eine Unterbrechung eintreten, oder derselbe ganz eingestellt werden, so kann der Unternehmer nur auf Bezahlung der Arbeiten und Lieferungen, welche bis zu dieser Unterbrechung und nach Wiederaufnahme oder bis zur Einstellung des Baues geleistet sind, Anspruch machen. Anderweite Forderungen oder Entschädigungsansprüche können von dem Unternehmer nicht geltend gemacht werden." Wenn es also der Baugenossenschaft oder dem „leitenden Beamten" beliebt, den Bau zu unterbrechen oder ganz einzustellen, so wird der Unternehmer weder für alle disponirten Anschaffungen, noch für in Arbeit befindliche Waaren, noch auch für den ihm aus der Nichterfüllung des ganzen Vertrags entgehenden Gewinn entschädigt, sondern er erhält nur das Gelieferte bezahlt und mag nun sehen, was er mit den andern Sachen anfangen will. Das ist eine so ungeheuerliche Bestimmung, daß sie allein genügt, um zu zeigen, wie die Baugenossenschaften sich zu Despoten über ihre Lieferanten zu machen suchen. Ich kann wohl nach dieser Probe die weitere Besprechung der Submissionsbedingungen hier abbrechen. Nur Eins will ich noch anführen, was auch so recht deutlich beweist, wie die Baugenossenschaften bestrebt sind, aus Allem für sich Vortheile zu ziehen. Das Taschenbuch für Baugenossenschaften empfiehlt nämlich (S. 161), in die Verträge mit den Lieferanten die Bestimmung aufzunehmen, daß Arbeiten, die im Anschlag nicht vorgesehen sind und für die bei Bestellung ein Preis nicht vereinbart ist, dem Unternehmer nur so zu bezahlen seien, wie der Vorstand der Baugenossenschaft sie für werth hält. Das ist auch ein solcher Strick, mit dem einem nichts Böses ahnenden Bauhandwerker sein sauer erworbener Verdienst abgedreht werden kann, denn wenn der Vorstand die Arbeit nur zur Hälfte oder zu einem Viertel der Kosten „für werth" hält, so kann der betr. Unternehmer dagegen gar nichts einwenden.

Doch genug hiervon. Aus der Art und Weise, wie die Baugenossenschaften bei den Submissionen zu verfahren pflegen, geht hervor, daß man es in ihnen vielleicht mit großen, aber sehr kleinlichen Baugeschäften zu thun hat, deren geschäftliches Gebahren keinesfalls dazu angethan ist, das Baugewerbe moralisch und technisch zu heben und das Bauunternehmerthum zu höherem Ansehen zu bringen. Hält man hiermit zusammen die den Baugenossenschaften mangelnde Qualität als ökonomische Betriebsform, so wird man die gesammte Bauthätigkeit der Baugenossenschaften als eine wirthschaftlich erfolgreiche nicht zu bezeichnen vermögen, namentlich wenn man in Betracht zieht, in welcher geräuschvollen, selbstgefälligen und mit ihren „Erfolgen" prahlenden Weise die Baugenossenschaften auf den Plan getreten sind.

Aber auch die moralisch-ethischen Erfolge entsprechen bei Weitem nicht dem Brimborium, welches die Baugenossenschaften in ihren Berichten und Generalversammlungen darüber erheben, und welches die geschäftige Tagespresse eifrig bemüht ist, breit zu tragen.

Das die Baugenossenschaften das „Wohnungselend" nicht aus der Welt zu schaffen vermögen, gestehen sie selbst, wie wir S. 204/5 gesehen haben, zu. Das „Wohnungselend" ist aber gerade diejenige Form des Elends, in der uns der ganze Jammer des Letzteren entgegentritt und die deshalb von den Wohnungsnothschilderern auch mit Vorliebe benutzt wird, um eine Aktion dagegen anzuregen. Müssen aber die Baugenossenschaften auf die Beseitigung des Wohnungselends — für welches, wie wir (S. 50) sahen, innerhalb der Wohnungsfrage überhaupt kein Raum ist — verzichten, so fällt schon ein großer Theil des Nimbus weg, der die Thätigkeit der Baugenossenschaften, namentlich in den Augen einer urtheilslosen Presse, heute noch vielfach umgiebt. Wird es erst in weiten Kreisen bekannt, daß die Baugenossenschaften nur für solche Bevölkerungsklassen Wohnungen schaffen, die in wirthschaftlicher Hinsicht recht wohl in der Lage sind, sich gleichartige Wohnungen auch in Privathäusern zu beschaffen, so wird man den „moralischen" Einfluß der Baugenossenschaften nicht mehr so hoch zu taxiren geneigt sein als dies jetzt noch häufig geschieht. Denn ordentliche, fleißige, sparsame Leute nehmen sich an und für sich keine schlechte Wohnung, und sie haben das auch gar nicht nöthig, weil sie als pünktliche Zahler und pflegliche Miether auch in Privathäusern überall gern aufgenommen werden. Die liederlichen, faulen und verschwenderischen Miether sind aber stets auch säumige Zahler und Verderber der besten Wohnungen, und solche können auch die Baugenossenschaften nicht gebrauchen. Die Baugenossenschaften stellen an die Wohnungsnehmer in moralisch-ethischer Beziehung eher noch höhere Anforderungen als die Hausbesitzer, die Wohnungen der Baugenossenschaften sind somit dem auf Miethwohnungen angewiesenen Theile der Bevölkerung noch schwerer zugänglich als die Wohnungen in Privathäusern und es kann daher keine Rede davon sein, daß die untersten Volksschichten von der Thätigkeit der Baugenossenschaften kulturell und moralisch beeinflußt würden. Auch die Behauptung, daß durch den Wohnungsbau der Baugenossenschaften die bisherigen Wohnungen ihrer Wohnungsnehmer in Privathäusern für die unteren Schichten frei würden,*) ist unzutreffend, weil diesen Klassen die Mittel gebrechen, solche Wohnungen zu bezahlen, welche von Mitgliedern der Baugenossenschaften verlassen wurden. Meint man aber, daß in Folge des entstehenden größeren Angebots der Preis dieser Wohnungen gedrückt würde, so bewiese gerade das den schädigenden Einfluß der Baugenossenschaften auf die Verhältnisse des Privathausbesitzes.

Aber auch sonst ist der moralische Einfluß der Baugenossenschaften auf die Kreise, für die sie Wohnungen zu bauen vorgeben, gleich Null. Insbesondere soll ja doch die Thätigkeit der Baugenossenschaften den „Arbeitern" zu Gute kommen, sie „glücklich und zufrieden" machen. Nun, von den Häusern beispielsweise der Berliner Baugenossenschaft ist noch nicht eins an Arbeiter verkauft worden, weil diese sich mit den baugenossenschaftlichen Wohnungsbestrebungen nicht befreunden können,**) wie sich denn überhaupt die große Masse der Arbeiter den Wohnungsreformen gegenüber sehr zurückhaltend verhält.***) Nach den vorausgegangenen Untersuchungen wird man dies begreiflich finden: der Arbeiter hat als solcher zu wenig Interesse an seiner Wohnung und der Art seines Wohnens. Ganz charakteristisch ist, was Freese in dieser Beziehung sagt (a. a. O., S. 61): „Bis zu dem Zeitpunkte, daß verkrachte und subhastirte Häuser in feste Hände gelangen, werden sie

*) Vergl. Kampffmeyer, a. a. O., S. 29 und 30.

**) Vergl. Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens, S. 55.

***) Vergl. Ein Reichswohnungsgesetz, S. 17.

zu jedem Preise vermiethet, und die große Zahl der Arbeiter, die mit diesen Verhältnissen zu rechnen weiß und alle Jahre in einen anderen Neubau zieht, kann von einer Wohnungsnoth nicht sprechen.*) In zahlreichen Fällen haben die Wohnungen der Baugenossenschaften (ebenso wie die von Fabrikanten errichteten) trotz angeblicher Wohnungsnoth leer gestanden.**) Die Mittheilungen der Baugenossenschaften über diesen Punkt (s. Spalte 29 der Tabelle II c) sind leider sehr lückenhaft und zum Theil optimistisch gefärbt; immerhin zeigen schon die wenigen Angaben, daß Leerstehen von Wohnungen, auch in größerer Zahl (Nr. 16, 19, 57), bei den Baugenossenschaften keine Seltenheit ist. Die Arbeiter ziehen ungern hinein, sie fühlen sich beengt,***) halten sich in den Genossenschaftswohnungen für abhängig und in fremde Gewalt gegeben.†) Wie die Arbeiter über die baugenossenschaftlichen Wohnungs-Bestrebungen denken, zeigt eine Stelle aus dem Cohn'schen Buche: „die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie" (S. 17): „Die hauptsächlichste Bedeutung solcher aus genossenschaftlichen, staatssozialistischen und christlich-sozialen Bestrebungen in der Art der latenten Associationen V. A. Hubers zusammengebrauten Organisationen liegt darin, daß sie als Deckmantel für die Unfähigkeit und die planmäßige Abstinenz den in den Rathhäusern und den Ministerien sitzenden regierenden Herren dienen. Giebt es ein bequemeres Mittel, jeder ernsthaften Reform aus dem Wege zu gehen, als die Unterstützung solcher privatwirthschaftlicher, Alles versprechenden Sonderbestrebungen? Wie der Quacksalber sich von dem Manne der Wissenschaft dadurch unterscheidet daß Jener Universalheilmittel gegen alle Leiden anpreist, so unterscheidet sich der pseudo-genossenschaftliche Almosen-Wohnungsverein von den auf generelle Reformen zielenden Bestrebungen. Aber nicht genug damit, bezweckt er auch noch, die Arbeitgeber und Großindustriellen, die das entscheidende Wort im Verein zu sprechen haben, in Wohnungspatrone zu verwandeln, indem man ihnen soviel übertragbare Wohnungsanwartschaften zuweist, als sie Antheile gezeichnet haben. Und endlich will man ihnen auch noch auf Kosten der Allgemeinheit billige Wohnungen neben ihren Fabriken errichten, um ihnen den „sozialpolitisch" so wichtigen Stamm getreuer Wohnungssklaven heranzubilden." Mag man immerhin sagen, das sei die Ansicht eines Sozialdemokraten, und nicht die Ansicht der Arbeiter im Allgemeinen — wir müssen damit rechnen, daß die große Masse der letzteren der Sozialdemokratie angehört und deshab auch diese Ansichten im Prinzip billigt. Auch daß die Sozialdemokratie neuerdings selbst den Ruf nach Baugenossenschaften erschallen läßt, darf hierüber nicht täuschen: das ist eine Taktik, wie sie die Sozialdemokratie schon häufig angewandt hat, um hinterher der genasführten Bourgeoisie das Kompliment zu machen, wie thöricht sie doch sei, zu glauben, mit derlei Mitteln könne dem Arbeiterstande geholfen werden — nicht einmal die „wohlwollende" Mitwirkung der Sozialdemokratie bei diesen bürgerlichen Bestrebungen habe den gewünschten Effekt zu Wege gebracht. (Man denke an die Haltung der Sozialdemokratie gegenüber den sozialreformerischen Gesetzen.) Am allerwenigsten aber sollte man sich einbilden, mit baugenossenschaftlichen Bestrebungen jemals der Sozialdemokratie den Boden abgraben zu können. Daß dies nie geschehen wird, darüber läßt selbst ein so sammtweicher Sozialdemokrat, wie Kampffmeyer, keinen Zweifel.††) Die Sozialdemokratie ist eine politische Partei, die nach politischer Macht strebt; ihr

*) Vergl. auch Heß, a. a. O., S. 5.

**) Vergl. Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 66.

***) Vergl. Damaschke, a. a. O, S. 122.

†) Der Reichstagsabgeordnete Schmidt, Vorstandsmitglied des Vereins Reichswohnungsgesetz, erklärte in der Reichstagssitzung vom 14. Novbr. 1899 (Antrag Schrader): „Der Bau von genossenschaftlichen Arbeiterwohnhäusern sei zwar löblich, binde aber den Arbeiter in gewissem Sinne an die Scholle, liefere ihn dem Gefallen der Unternehmer aus und fessele ihn in eine neue Art der Leibeigenschaft." (Reichsanz. Nr. 271 vom 15./11. 1899.) Die Berichtigung dieser Stelle, wie sie Herr Landesrath Brandts auf der Versammlung der Rheinischen Bauvereine am 17. Oktober 1900 in Köln (vergl. Bericht darüber, S. 12) gab, ist somit irrig.

††) A. a. O., S. 41.

Endziel ist die Republik mit sozialdemokratischer Spitze und einem Parlament, in dem die sozialdemokratische Arbeiterschaft Majorität und Führung besitzt. Auf dieses unverrückbare Ziel steuert die Sozialdemokratie unentwegt los, und wenn sie dabei auf wirthschaftspolitischem Gebiete Widerstände findet, so sucht sie dieselben zu beseitigen, oder unschädlich zu machen, aber niemals wird sie deshalb ihr „Ideal" aus den Augen verlieren. Sie bedient sich der wirthschaftlichen Konflikte im bürgerlichen Lager lediglich als Mittel zum Zweck; niemals wird sie die Hebung wirthschaftlicher Miseren als Selbstzweck ansehen, weil sie davon überzeugt ist, daß alles wirthschaftliche Ungemach, mithin auch die Wohnungsnoth, radikal erst geheilt werden kann, wenn die gegenwärtige Staats- und Gesellschaftsordnung beseitigt ist. Wer da glaubt, daß die Sozialdemokratie jemals zu einer ernsthaften Mitarbeit an Gesetzgebung und Verwaltung im Sinne der heutigen gesellschaftlichen Verhältnisse zu bringen sei, der beweist damit nur, daß er den Charakter der Sozialdemokratie als politische Partei verkennt.

Das ist auch der Grund, warum die Arbeiter Alles, was abseiten der jetzigen bürgerlichen Gesellschaft „zu ihrem Wohle" geschieht, mit Mißtrauen und Scheu betrachten: sie befürchten — und mit Recht —, daß Alles, was von dieser Seite aus für sie gethan wird, nicht vom Verständniß für die Verhältnisse des Arbeiters getragen, nicht den Bedürfnissen des Arbeiters angepaßt ist. Die herrschenden Klassen sehen eben zumeist Alles mit Augen an, die an die Verhältnisse und Bedürfnisse der Besitzenden gewöhnt sind, und bedenken nicht, daß die Arbeiter erst Besitzende werden wollen, es aber noch nicht sind. Und aus dieser verkehrten Anschauung entspringen alle die Mißgriffe, wie wir sie auch in der Wohnungsfrage beobachten können und wie sie ganz besonders von Seiten der Baugenossenschaften gemacht werden. Der Arbeiter will gar nicht unter seines Gleichen wohnen; er besitzt viel zu viel gesundes Streben, als daß er sich dabei wohl fühlen könnte, wenn man ihn in besonders für ihn hergerichtete „Arbeiterhäuser", „Arbeiterkolonien" und „Arbeiterviertel" sperrt. Er will unter dem Gesammtvolke wohnen; er will nicht als „Arbeiter" auffallen, sondern er will im Gegentheil verschwinden unter der großen Menge. Er will lernen und sich bilden an dem, was Andere schaffen und geschaffen haben; deshalb will er mitten unter ihnen wohnen, aber nicht als Geduldeter, sondern als Berechtigter. Und der Arbeiter hat ein Recht, unter der menschlichen Gesellschaft zu wohnen, nicht aber von ihr ausgestoßen zu werden; denn auch der Arbeiter ist als Mensch, als Ebenbild Gottes, geboren mit all den unveräußerlichen und unverletzlichen Rechten, die die Natur jedem Weltbürger in die Wiege legt. Das ist das ganze Geheimniß der Erfolge der Sozialdemokratie und zugleich ihr kulturelles Verdienst, dem Arbeiter zum Bewußtsein gebracht zu haben, daß er Rechte besitzt. Daß die Sozialdemokratie auf Irrwege gerathen ist und den Arbeitern Anrechte verheißen hat, die vor dem Richterstuhle der Wissenschaft sich als Utopien erweisen müssen, das ist ihr Verhängniß, ihre Schwäche, der Grund, weshalb auch sie einmal von der Weltbühne wird abtreten müssen. Das Verdienst aber wird der Sozialdemokratie für alle Zeiten sicher sein, daß sie dem Arbeiterstande zum Bewußtsein seiner Daseinsberechtigung verholfen hat. Und dieses Bewußtsein ist es, welches den Arbeiter mißtrauisch macht gegen Alles, was ihm von anderer Seite als „Wohlthat" zugedacht wird: er will keine Wohlthat; er will aus eigner Kraft schaffen und erringen, was die besitzenden Klassen haben, er will sich zu ihnen empor„arbeiten", damit er ein „Recht" auf das gewinne, was er sich erarbeitet. Deshalb verachtet er die heutige Almosenwirthschaft; er will nicht glauben, daß Besitzende und Behörden „für sein Bestes sorgen",*) er will frei sein und frei erwerben, was zu seinem Besten dient. Landrath Berthold hat das ganz richtig heraus erkannt, wenn er sagt: „Die Angst, daß man ihn (den Arbeiter) übervortheilen oder doch bevormunden könne, macht sich als erstes und stärkstes Gefühl geltend und läßt eine wirkliche Freude

*) Vergl. Berthold, a. a. O, S. 22.

an dem Dargebotenen nicht aufkommen. Ich möchte das auch nicht unbedingt tadeln. Es beruht mit auf einem der besten und werthvollsten Triebe: dem Verlangen, selbstständig dazustehen und eigener Herr in eigener Sache zu sein. Vor Allem aber ist in der Baufrage dieses Selbstständigkeitsgefühl am Platze."*) Doch aber hat Herr Berthold nicht die Konsequenz daraus gezogen, sondern sich ebenfalls wieder zum „Vormund" der Genossen gemacht; und darum muß er später in die Klage ausbrechen: „Trotz des Wohlgefallens, das die Arbeiter an ihrem Besitz hatten, trotz des Selbstbewußtseins, mit dem sie sich bereits *als angesessene Leute vor Anderen bevorzugt* fühlten, hatten und behielten sie etwas Befangenes, ich möchte fast sagen: Hilfloses."**) Der Arbeiter aber, den er darüber befragt, giebt ihm die richtige Antwort: „*Es ist zuviel auf einmal für den Arbeiter*; die Verantwortung um die übernommenen Verpflichtungen, die Sorge mit dem Abvermiethen, das Land alles in Ordnung zu bringen, dazu möglichst viel Dünger zu besorgen und so manche unerwartete Ausgabe zu bestreiten — das wachse ihnen über den Kopf und mache sie wirr." Da haben wir aus dem Munde eines Arbeiters die vernichtendste Kritik des Baugenossenschaftswesens. *Es ist zuviel für den Arbeiter*; er muß *allmählich* in andere Verhältnisse hineinwachsen, muß sich in ihnen zu Hause fühlen, muß sie als „Herr" bemeistern lernen — *dann* wird er sich als dazu *berechtigt* ansehen und wird mit Selbstbewußtsein dem von ihm Geschaffenen vorstehen können. Den Arbeitern aber, wie es die Baugenossenschaften thun, das „eigne Heim" auf dem Präsentirteller entgegenzubringen, es ihn nicht erwünschen, erstreben, erringen zu lassen — das kann ich nur als einen falschen Weg, als ein Verkennen wahrer und segensreicher Humanität bezeichnen. So, wie die Baugenossenschaften die Wohnungsreform betreiben, kann ich nur dem schon genannten *Cohn* Recht geben, wenn er sagt, mit all den Wohnungsreformen „wolle man nur besonders häßliche Erscheinungen verkleistern".***)

Noch ein Irrthum bedarf der Aufklärung. Der mehrgenannte Landrath *Berthold* behauptet in seinem Buche über den Spar- und Bauverein Blumenthal, es sei ihm von einer Reihe von Genossen wiederholt ausgesprochen worden, es würde ihnen nicht eingefallen sein, ihr Brod in der Industrie zu suchen, wenn sie in der Heimath auch nur im Entferntesten die Möglichkeit gesehen hätten, zu einem Bauerngütchen zu kommen. Die Behauptung des Herrn Landraths in Ehren; aber wenn ihm das seine „Genossen" gesagt haben, so haben sie es eben *als nunmehr hausbesitzende Genossen* gesagt, nicht aber als stadtsüchtige Landarbeiter, die sie damals waren, als sie in den Dienst der Industrie traten. Man soll doch ja nicht glauben, die Landarbeiter dadurch auf dem Lande festhalten zu können, daß man ihnen die Aussicht auf Erlangung eines „Bauerngütchens" eröffnet. Der Landarbeiter hat genau denselben Drang nach Veränderung, nach Bereicherung seines Wissens, nach Vermehrung seiner Geschicklichkeit, nach Verbesserung der Arbeitsbedingungen, wie der städtische Arbeiter. Er will *vorwärts* kommen, er will etwas werden, will es zu etwas bringen; und weil er das auf dem Lande nicht kann, weil er dort immer nur Knecht oder Schweizer u. s. w. bleibt, (denn zur Selbstbewirthschaftung eines „Gütchens" mangelt ihm die nöthige Einsicht und Erfahrung), *deshalb* zieht er in die Stadt. Dieser Zug in die Stadt ist durch nichts aufzuhalten und *darf* gar nicht aufgehalten werden, denn er bildet das Schneekörnchen, das — fortrollend — zur Lawine der ganzen Kulturbewegung anwächst. Daß Manche von denen, die in der Stadt ihre Wünsche und Träume nicht in Erfüllung gehen sahen, sich nach dem Lande zurücksehnen, und daß solche, die als Arbeiter in der Stadt vorwärts gekommen sind, die Gelegenheit, sich in ländlicher Weise anzusiedeln, gern wahrnehmen — *das* soll nicht bestritten werden.

---

*) Ebendaselbst, S. 32.
**) Siehe Berthold, a. a. O., S. 76.
***) Cohn, a. a. O., S. 25.

Aber ein solcher Wunsch nach Niederlassung auf dem Lande entspringt nicht dem jugendlichen Busen eines thatenlustigen, arbeitsfreudigen Jungknechtes, sondern dem Verständniß und der gereisten Erfahrung des erwachsenen Mannes, des Familienvaters. Kein Geringerer, als der Bruder unserer Kaiserin, der Herzog Ernst Günther zu Schleswig-Holstein, hat das bezeugt in einer Rede, die er in der Hauptversammlung des Ausschusses für Wohlfahrtspflege auf dem Lande am 14. Februar 1900 in Berlin hielt, indem er u. A. sagte:

„. . . Viel dringender als die Wohnungsnoth ist die Arbeiternoth auf dem Lande . . . An vielen Orten stehen die Arbeiterwohnungen leer, weil keine Arbeiter dafür vorhanden sind. Ich könnte Ihnen Fälle erzählen, wie es Leute giebt, die die ihnen von den Arbeitgebern errichteten Wohnungen nicht beziehen, weil sie lieber anderweit Arbeit suchen. Also dadurch, daß man ihnen gute Wohnungen schafft und Häuser in ihren Besitz giebt, hindert man nicht den Wegzug der Arbeiter. Auch sind die Verhältnisse in den einzelnen Provinzen außerordentlich verschieden. Ich bin in zwei Provinzen angesessen, in Schleswig-Holstein und in Schlesien. Womit der Schlesier zufrieden ist, damit ist der Schleswig-Holsteiner noch lange nicht zufrieden. Wenn man dem Schlesier eine Stube mehr aufnöthigen will, so mag er sie nicht, denn er berechnet, daß er sie heizen und reinigen muß, daß sie ihm also Ausgaben verursacht, die über seinen Etat gehen . . . Daß der Arbeiter in Schlesien wünsche, Hausbesitzer zu werden, muß ich entschieden bestreiten. In dem Augenblicke, wo der Arbeiter ein Haus besitzt, glaubt er, zu sehr gebunden zu sein (und ist es auch thatsächlich. D. Verf.). Die „Liebe zur Scholle" ist nicht so allgemein, wie Manche denken. Der Arbeiter, namentlich der jugendliche, will sich (und mit Recht, er soll die Welt kennen lernen. D. Verf.) überhaupt nicht binden. Er will die Freiheit haben, sich der elterlichen Kontrolle entziehen, um die Vergnügungen der Großstadt zu genießen."

Wenn also die Baugenossenschaften wähnen, es als ein Verdienst für sich in Anspruch nehmen zu können, daß sie die Arbeiter auf der Scholle festhalten und den Zug in die Stadt hemmen, so ist das ein gewaltiger Irrthum: diesen Erfolg werden Baugenossenschaften nie erringen, weil sie sich nicht an junge, unerfahrene Leute wenden können, sondern nur an Männer mit mehr oder weniger reifem Urtheil und verständiger Ueberlegung. Ich würde es geradezu für ein Unglück halten, wenn es den Baugenossenschaften gelänge, die jungen Leute auf der Scholle festzuhalten. Da waren unsere Vorfahren klüger; die schickten das junge Volk auf die Wanderschaft und ließen es sich im Kampfe um's Leben die Kraft und den Willen stählen, den jugendlichen Brausemuth aber austollen und die Eckigkeit des Benehmens abschleifen. So wuchsen Männer und Charaktere heran, die eine Baugenossenschaft höllisch ausgelacht haben würden, wenn sie sie unter ihre Fittiche hätte nehmen wollen: die Leute verstanden selbst die Art und Weise, wie sie zum „eigenen Heim" zu gelangen vermochten. Und unser so hoch kultivirtes Geschlecht wollte sich von jenen simplen Männern beschämen lassen? Wir heutigen „Männer" sollten die Vormundschaft einer Baugenossenschaft nöthig haben, die uns das warme Nest schafft und „für uns sorgt"? Es wäre traurig um das deutsche Volk bestellt, wenn die Baugenossenschaften sich dieses Erfolges rühmen dürften!

Betrachten wir nun schließlich noch die finanzielle Seite! Ein Vergleich der Tabellen IIb und IIc wird uns hier die rechte Antwort geben. Leider sind nur für 122 Baugenossenschaften und 11 Aktienbaugesellschaften vergleichbare Angaben erlangbar gewesen; von den übrigen sind dieselben so lückenhaft, daß sie hier unbeachtet bleiben müssen.

Die 122 Baugenossenschaften arbeiten mit einem eigenen Kapital von

5,825 306,96 Mk. in Mitglieder-Guthaben und
1,439 790,28 „ „ Reserven

Zus. 7,265 097,24 Mk. und mit einem fremden Kapital von

2,422 893,19 Mk. in Spar-Einlagen, Einlagen stiller Gesellschafter u. s. w.
25,479 605,04 „ „ Hypotheken-Darlehen
4,046 908,62 „ „ kurzfristigen Darlehen und
224 594,86 „ „ anderen Passiven

Zus. 32,174 001,71 Mk.

im Ganz. 39,439 098,95 Mk. Hieran fällt vor Allem das außerordentliche Mißverhältniß des eigenen Kapitals zum fremdem Kapital auf: letzteres ist mehr denn 4½ mal größer, als das eigene Kapital. Das befremdet umsomehr, wenn man damit das Verhältniß bei den Aktiengesellschaften vergleicht. Die 11 Aktienbaugesellschaften verfügen über ein eigenes Kapital von

4,470 942,86 Mk. in Aktien-Einzahlungen und
824 357,38 „ „ Reserven

Zus. 5,295 300,24 Mk., wozu an fremden Kapitalien kommen:

370 863,— Mk. in Einlagen
3,408 003,15 „ „ Hypotheken
655 062,14 „ „ kurzfristigen Darlehen und
14 122,91 „ „ anderen Passiven

Zus. 4,448 051,20 Mk.

im Ganz. 9,743 351,44 Mk. Hier beträgt also das fremde Kapital nur etwa ⅘ des eigenen Kapitals. Daraus folgt, daß die Baugenossenschaften sich in einer ungeheuren Abhängigkeit von fremden Kapitalgebern befinden. Das bedingt wieder, daß die Baugenossenschaften für die Beschaffung der nöthigen Kapitalien nicht den freien Geldmarkt in Anspruch nehmen können, sondern sich an *ihnen wohl gesinnte* Geldgeber wenden müssen, einmal, um für die Verzinsung so enormer Fremdkapitalien einen möglichst niedrigen Zinsfuß zu erlangen, und sodann, um die Gefahr einer Kündigung der Kapitalien von sich abzuhalten. *Aus der ganzen geschäftlichen Lage der Baugenossenschaften ergiebt sich mithin die* **Nothwendigkeit**, *die Subventionirung von Staat, Gemeinde und milden Stiftungen in Anspruch zu nehmen*, da kein Privatmann seine Kapitalien zu niedrigerem Zinsfuße ausleihen wird, als er sie von anderen Seiten überall verzinst erhalten kann, und da er außerdem sich nicht auf ein Menschenleben hinaus oder noch länger binden lassen und seine Kapitalien festlegen wird, wo er doch in die Lage kommen kann, mit seinem Gelde weit höhere Konjunkturgewinne zu machen, als er aus der landesüblichen Verzinsung desselben zu ziehen vermag. Damit ist aber dargethan, daß die Baugenossenschaften als selbstständiger Faktor der Volkswirthschaft überhaupt nicht in Betracht kommen können, weil sie bei der Geringfügigkeit der ihnen zu Gebote stehenden eigenen Mittel *auf die Zuführung fremder Mittel* **unter Bedingungen** *angewiesen sind, wie der gewöhnliche Geldmarkt Kapitalien nicht abzugeben pflegt und nicht abgeben kann*, wenn er sich nicht mit den einfachsten wirthschaftlichen Gesetzen von Angebot und Nachfrage in Widerspruch setzen will.

Noch ungünstiger wird das Bild, wenn man die Vermögenslage der Baugenossenschaften vom Standpunkte der Verschuldung ihrer Immobiliarvermögen in's Auge faßt und mit jener der Aktienbaugesellschaften vergleicht. Es beträgt nämlich

bei	Das Immobiliar-Vermögen	Die Hypotheken-schuld	Die nicht hypothekarische Schuld	Die Gesammt-schuld
122 Baugenossenschaften	36,166439,98 Mk.,	25,479605,04 Mk. = 70,4 %	6,694396,67 Mk. = 18,5 %	32,174001,71 Mk. = 88,9 %
11 Aktiengesellschaften	8,461185,54 Mk.,	3,408003,15 Mk. = 40,2 %	1,040048,05 Mk., = 12,2 %	4,448051,20 Mk. = 52,4 %

Während also das Immobiliarvermögen bei den Baugenossenschaften hypothekarisch zu $^7/_{10}$ und im Ganzen zu fast $^9/_{10}$ verschuldet ist, ist es bei den Aktienbaugesellschaften hypothekarisch nur zu $^4/_{10}$ und im Ganzen wenig über die Hälfte verschuldet. Mit andern Worten heißt das: Die Baugenossenschaften arbeiten nach einem Prinzip, das noch ungleich kapitalistischer ist, als das der Aktiengesellschaften. Diese außerordentlich starke Verschuldung der Baugenossenschaften zu $^7/_{10}$ mit Hypotheken und zu fast $^9/_{10}$ mit Forderungen überhaupt ist ein weiterer Beweis dafür, daß die Baugenossenschaften auf dem freien Geldmarkte für nicht kreditwürdig gehalten werden und sind sie auch aus diesem Grunde auf die Subventionirung von Staat, Gemeinden und milden Stiftungen angewiesen. Bedenkt man ferner, daß es den Baugenossenschaften nicht anders, als im Wege des freihändigen Darlehens gelungen ist, die letzten $^2/_{10}$ der 90 %igen Verschuldung aufzutreiben, d. h. also durch Aufnahme von Spareinlagen der eigenen Genossen, Schuldigbleiben von Kauf- und Baugeldern, Nichtbezahlungen von Baurechnungen und Kapitalzinsen u. s. w., so wird man zugeben müssen, daß die Hergeber dieser $^2/_{10}$, denen eine 70 %ige Hypotheken-Verschuldung vorausgeht, eine nicht geringe Gefahr laufen und daß von einer nur leidlichen Sicherheit ihrer Forderungen, insbesondere der Spareinlagen, nicht die Rede sein kann. Sollte heute, was Gott verhüten möge, eine Krisis ähnlich der von 1873 ausbrechen, so dürfte man getrost annehmen, daß die große Mehrzahl der bestehenden Baugenossenschaften unter dieser enormen Schuldenlast zusammenbrechen müßte. Diese Voraussicht ist auch der Grund, warum sich die Landesversicherungsanstalten bei der hypothekarischen Beleihung der Objekte von Baugenossenschaften noch die besondere Garantie der Gemeinden ausbedingen.*) Damit wird das Risiko von den Baugenossenschaften abgewälzt auf die Gemeinden, deren Steuerzahler somit u. U. für die Schulden der Baugenossenschaften aufkommen müssen, soweit nicht die eigenen Genossen derselben für deren Bezahlung in Anspruch genommen werden können. Damit bestätigt sich vollinhaltlich, was ich oben (Seite 117) gesagt habe: daß die Baugenossenschaften, die selbst bauen, nicht anders bestehen können, als indem sie das Risiko des Wohnungsbaues auf andere Schultern abladen, und zwar auf Schultern, die von dem Wohnungsbau der Baugenossenschaften z. Thl. nicht den geringsten Vortheil haben. Das ist aber nicht mehr eine den wirthschaftlichen Gesetzen entsprechende Unternehmungsform, denn diese schreiben ganz allgemein vor, daß Derjenige, der das Risiko trägt, auch den Vortheil davon haben muß und umgekehrt. Eine Unternehmungsform aber, die sich nicht auf den wirthschaftlichen Gesetzen aufbaut, wird nimmermehr berufen sein können, an der Fortentwickelung einer Frage mitzuwirken, die in erster Linie eine wirthschaftliche und zwar ebenso eine einzel- wie eine volkswirthschaftliche ist; denn eine solche Unternehmungsform wird immer abhängig sein von Denen, die sie subventioniren, und nicht nur von deren Willen und Vermögen, sondern von allen den Zufälligkeiten, denen eine Subventionspolitik, wie jede Politik, ausgesetzt ist. Volkswirthschaftliche Fragen lassen sich nicht auf den Wegen der Politik verfolgen,**) sondern sie müssen sich nach wirthschaftlichen Gesetzen entwickeln, und so müssen auch diejenigen Einrichtungen, mit denen die Fortentwickelung solcher Fragen, wie die Wohnungsfrage, erstrebt wird, den wirthschaftlichen Gesetzen unterworfen und in wirthschaftlichem Sinne gehandhabt werden.

*) Vergl. die Angaben in Spalte 11 der Tabelle I.

**) Leg.-Rath v. Nostitz konnte bei seinen mehrerwähnten Vorträgen in der Dresdner Gehestiftung nicht begreifen, daß es eine Wohnungs-„Politik" nicht geben könne.

Gerade die Baugenossenschaften aber gehören zu den unwirthschaftlichsten Unternehmungen, die es giebt. Mit einem Betriebskapital von 39,439 098,95 Mk. haben die obgedachten 122 Baugenossenschaften einen Bruttogewinn von 1,687 618,26 = 4,28 % und einen Reingewinn von 497 042,43 Mk. = 1,26 % erzielt. Man bedenke: 39½ Millionen Mark liefern ein Reinerträgniß von nicht mehr als 1¼ %.*) Ist das nicht eine geradezu sündhafte Vergeudung des Nationalvermögens? Leider waren die Angaben über die Hauserträge (Spalte 31 und 32 der Tabelle IIc) nicht für alle 122 Baugenossenschaften sicher erlangbar. Nach dem Jahrbuch der Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften für 1899 hatten 92 Baugenossenschaften aus ihren Häusern im Werthe von insgesammt 21,812 925 Mk. im Ganzen 673 259 Mk. Netto-Miethertrag,**) d. s. 3,08 %, gelöst. Berücksichtigt man nur die von Baugenossenschaften vermietheten Häuser (nicht auch die zum Verkauf gebauten), so brachten für 16,758 978 Mk. erbaute Häuser 566 114 Mk. Netto-Miethe, d. s 3,3 %. Bedenkt man, daß die Zinsen, welche die 92 Baugenossenschaften zu zahlen hatten, allein . . . . . 550 282 Mk.
betrugen und die Verwaltung weitere . . . . . 163 512 „
verschlang, während . . . . . 12 294 „
durch Verluste absorbirt wurden, so daß insgesammt . . . . 726 088 Mk.
Zinsen und Spesen einer Netto-Mietheinnahme von . . . . . 673 259 Mk.
und einer Pachteinnahme aus unbebautem Boden in Höhe von . 32 288 „
oder zusammen . . . . . 705 547 Mk.
gegenüber stehen, so ergiebt sich auf's Deutlichste, daß aus den Reinerträgnissen ihrer Häuser trotz der billigen Zinsbedingungen, die die Baugenossenschaften genießen, sie nicht im Stande wären, Dividenden an ihre Mitglieder zu zahlen, denn der gesammten Nettoeinnahme aus den Grundstücken jener 92 Baugenossenschaften im Betrage von 705 547 Mk. steht eine Gesammtausgabe von 726 088 Mk. gegenüber. Damit ist erwiesen, daß die Baugenossenschaften beim Vermiethungsgeschäft mit Unterbilanz arbeiten, auch wenn ihnen das Kapital zu so billigen Zinsfüßen dargeliehen wird, wie es seitens der Landesversicherungsanstalten geschieht.

Wie außerordentlich billig die Baugenossenschaften das Geld haben, beweist der Umstand, daß sie für ihr Betriebs-Kapital, soweit es von fremder Seite angeliehen ist, durchschnittlich nur 2½ % Zinsen zahlen. Die oberwähnten 122 Baugenossenschaften aus Tabelle IIa verfügten nämlich wie Seite 250 angeführt über 39,439 098,95 Mk.
fremdes Kapital; hiervon sind abzuziehen die . . . . . 224 594,86 „
welche sie für unbezahlte Zinsen, Tantièmen, Unkosten u. s. w. zinsfrei schulden.
Für die verbleibenden . . . . . 39,214 504,09 Mk.
zahlten sie insgesammt 806 714,21 Mk. Zinsen, d. s. 2,5 %.

Wenn nun trotz dieses billigen Zinsfußes die Baugenossenschaften aus dem Vermiethungsgeschäft keinen Nutzen zu ziehen vermögen, so entsteht die Frage, woher sie dann das Geld nehmen, um ihren Genossen Dividenden von 3 bis 5 % zu zahlen und noch extra beträchtliche Summen in Reserve zu legen, bez.

*) Die 11 Aktiengesellschaften erzielten dem gegenüber bei 9,743 351 Mk. 44 Pf. einen Bruttogewinn von 613 319 Mk. 53 Pf. = 6,29 % und einen Reingewinn von 355 471 Mk. 43 Pf., das sind 3,65 %. Das entspricht ungefähr dem heute üblichen Zinsfuße für Staatspapiere.

**) Das ist der Brutto-Miethertrag abzüglich der Betriebskosten, aber ohne Abzug von Zinsen, Verwaltungskosten und Verlusten.

auf neue Rechnung vorzutragen. Bei den Baugenossenschaften, welche Häuser zum Erwerb bauen, ist ja die Antwort sehr einfach: sie zahlen die Dividenden aus den Gewinnen, die sie am Verkauf der Häuser machen. Diese Spekulations-Gewinne sind z. Thl. recht bedeutende, wie ich bereits S. 157 ff. nachgewiesen habe. Von den 92 Baugenossenschaften, für die der 1899er Jahresbericht der Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften bezügl. Angaben enthält, hatten 18 zusammen 229273 Mk. an solchen Verkäufen gut gemacht. Für die übrigen Baugenossenschaften aber löst sich das Räthsel nur, wenn man weiß, daß sie noch „aus anderen Quellen" Einnahmen schöpfen, die für 76 Baugenossenschaften des eben genannten 1899er Jahresberichts 127739 Mk. betragen. Und in der That, addirt man letztere Summe zu dem Gewinn aus Grundstücken im Betrage von 229273 Mk., so erhält man eine Summe von 357012 Mk., die fast genau dem Reingewinn von 338913 Mk. entspricht, welchen der Bericht für alle 106 Baugenossenschaften angiebt. Welche diese „anderen Quellen" sind, wird allerdings in dem genannten Bericht nicht angegeben. Der Umstand, daß die 106 Baugenossenschaften 1,465046 Mk. zinsbar angelegte Kapitalien besitzen, erklärt die Herkunft jener 127739 Mk. nur zu einem kleinen Theile, denn die Zinsen jener Kapitalien würden zu 4% immer erst rund 58000 Mk. ergeben, sodaß noch für 69000 Mk. die Herkunft zu ermitteln bleibt. Diese Summe setzt sich nun zusammen aus dem Geldwerthe aller der übrigen Zuwendungen, welche den Baugenossenschaften*) gemacht werden, und welche sie zur Verbesserung ihrer Bilanzen einfach in Einnahme stellen. Daraus erklärt sich auch, warum der durchschnittliche Zinsfuß, den die Baugenossenschaften für ihre Darlehen bezahlen, nur $2^1/_2$% beträgt, während sie doch ihre Hypotheken fast durchgängig mit 3, $3^1/_2$, 4 und $4^1/_2$, ja sogar 5% verzinsen müssen. Diese Zuwendungen decken somit nicht nur das Defizit beim Vermiethungsgeschäft der Baugenossenschaften, sondern sie ermöglichen ihnen überhaupt erst eine Zinszahlung an die Genossen und die Rücklegung und Aufspeicherung großer Kapitalien.**) Das beweist aber wiederum, daß jene Zuwendungen nicht sowohl Denen zu Gute kommen, für welche die Baugenossenschaften Wohnungen bauen, als vielmehr denen, die **ihnen Geld leihen.** Staat, Gemeinden und Private, die den Baugenossenschaften irgend welche Zuwendungen machen, unterstützen mithin nicht die Wohnungsbedürftigen, sondern machen **direkt den Geldgebern der Baugenossenschaften ein Geschenk.** Die Behauptung, daß die Baugenossenschaften absichtlich niedrige Gewinne erzielten, weil sie den ganzen Nutzen ihrer Thätigkeit den Inhabern der von ihnen geschaffenen Wohnungen zuwenden wollten, erweist sich mithin als unrichtig. Verfolgten die Baugenossenschaften in Wahrheit diesen Zweck, so müßte der Betrag des weniger erwirthschafteten Reingewinns gleich sein dem Betrage an Mietheersparniß in den Genossenschaftshäusern. Das ist aber nicht der Fall. Die Baugenossenschaften behaupten ja kühnlich, daß ihre Wohnungen 20, 25, ja 50% billiger seien, als die Wohnungen in Privathäusern. Wir haben bereits früher (S. 255 ff.) kennen gelernt, daß dieser Prozentsatz bei Weitem nicht erreicht wird, daß er zumeist kaum 5—10% beträgt, ja daß er sehr häufig gleich Null ist und daß sogar die Genossenschaftswohnungen mehrfach theurer sind, als Privatwohnungen. Aber wir wollen einmal annehmen, daß wirklich im Durchschnitt die Genossenschaftswohnungen 10% billiger wären, als die Privatwohnungen, so stellt sich das Exempel folgendermaßen: Nach den Jahrbüchern der Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften für 1897 und 1898 (für 1899 fehlen mir noch die bezügl. Auszüge) hatten:

---

*) Vergl. Tabelle I Spalte 12, 13 und 14 und Tabelle IIc Spalte 49, 50, 51 und 52.

**) Es muß ja einleuchten, daß die Verminderung der Ausgaben für Steuern, Abgaben, Gas- und Wasserbeiträge, für Bureau-Unkosten, Zeichnungen, Aufsichtshonorar u. s. w. im Gewinn- und Verlust-Konto zum Ausdruck kommt und damit die Höhe des Ueberschusses dieses Kontos beeinflußt.

1897.		1898.	
24 Genossenschaften 92 Häuser für	6,553392 Mk.	39 Genossensch. 165 Häuser für	10,307461 Mk.
Bei einer 5%igen Verzinsung hätten diese 92 Häus. bring. müssen	327669 „	Bei einer 5%igen Verzinsung hätten d. 165 Häus. bring. müssen	515372 „
Sie haben aber nur erbracht	251861 „	Sie haben aber nur erbracht	330056 „
mithin weniger	75808 Mk.	mithin weniger	185316 Mk.
Eine 10%ige Ersparniß v. 327669 Mk. betrüge	32767 „	Eine 10%ige Ersparn. v. 515372 Mk. betrüge	51537 „
sie wird also noch übertroffen durch ein weiteres Mindererergebniß v.	43041 Mk.	sie wird also noch übertroff. durch ein weit. Mindererergebniß v.	133779 Mk.

Dieses Ergebniß wird nicht befremden, wenn man sich vergegenwärtigt, daß schon der Privathausbesitzer einen 4%igen Nutzen aus seinem Hause nur ziehen kann, wenn es sich zu mindestens 6% verzinst. Da nun die Baugenossenschaften ebenfalls 4% Zinsen erzielen wollen,

	aber obige 24 Genossenschaften 1897	und obige 39 Genossenschaften 1898
an Verwaltungskosten	51950 Mk.	75165 Mk.
„ Verlusten	313 „	2289 „
„ sonstigen Ausgaben	— „	8199 „ *)
zusammen an Spesen	52263 Mk.	85653 Mk.
zu bezahlen, außerdem noch zum Reservefonds	31672 „	75593 „
und auf neue Rechnung	13599 „	25225 „
im Ganzen also	97534 Mk.	186471 Mk.

aufzubringen hatten, bevor von einer Reingewinnvertheilung die Rede sein konnte, so wird hiernach wohl Jedem klar werden, daß die 45128 Mk., welche jene 24 Genossenschaften im Jahre 1897, und die 210246 Mk., welche die 39 Genossenschaften 1898 als Dividende vertheilten, unmöglich aus den wirthschaftlichen Reinerträgen der Genossenschaften gezahlt werden konnten, sondern eben nur mittels jener Zuwendungen flüssig wurden, die Staat, Gemeinde und Private den Baugenossenschaften schenkungsweise zukommen ließen; und ebenso wird klar sein, daß diese Zuwendungen in erster Linie der Deckung der Dividenden, Verwaltungskosten, Verluste u. s. w. dienen mußten, da schon die Mietherträge im Jahre 1897 um 75808 Mk., im Jahre 1898 um 185316 Mk. hinter dem Satze von brutto 5% zurückblieben, der für ein 4%iges Reinerträgniß mindestens erforderlich gewesen wäre, aber selbst unter Berücksichtigung billigerer Miethen noch immer zu Mindererträgen von 43041 Mk. resp. 133779 Mk. führte.

Die Erklärung für diese Mindererträge liegt nicht in der Billigkeit der Miethen,**) sondern in den unverhältnißmäßig hohen Betriebskosten, welche die Genossenschaftshäuser ihren Besitzern verursachen, und die theils aus dem häufigen Wechsel der Miether (s. S. 173), theils aus der großen Zahl der Miethverhältnisse, theils aber auch aus der leichten Bauart, beim Cottagesystem außerdem aus den erhöhten Witterungseinflüssen auf die nach 4 Seiten freistehenden Häuser resultiren. Leider sind die Geschäftsberichte der Baugenossenschaften in diesem Punkte meist so undurchsichtig gehalten, daß sich die Höhe dieser Betriebskosten fast nirgends genau feststellen läßt. Für die mehrgedachten 122 Baugenossenschaften vermochte ich allein an Reparaturkosten 62107 Mk. 37 Pf. nachzuweisen; doch bin ich überzeugt, daß nicht nur die Bruttoerträgnisse häufig schon um Betriebsunkosten vermindert angegeben, sondern auch in die Verwaltungsunkosten im Betrage von 225499 Mk. 12 Pf. eine Anzahl Betriebskostenbeträge einbegriffen worden sind. Jedesfalls beweist aber die Rechnung, wonach von 1,687618 Mk. 20 Pf. Bruttoertrag, den jene 122 Baugenossenschaften verzeichnen,

*) Meist Remunerationen an Vorstandsmitglieder.

**) Auf deren Festsetzung haben die Genossen übrigens keinerlei Einfluß, da dies nicht der Generalversammlung vorbehalten ist, sondern vom Vorstand bestimmt wird (vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 177).

62 107,37 Mk. für Reparaturen,
806 714,21 „ „ Zinsen,
225 499,12 „ „ Verwaltungskosten und
80 225,22 „ „ Verluste und Abschreibungen,

zusammen 1,174 545 Mk. 92 Pf. = 69 % des Bruttogewinns, abzurechnen sind,*) ehe von einem Reinertrage gesprochen werden kann, daß die Wirthschaft der Baugenossenschaften keine sonderlich ökonomische ist. Um nur ein Beispiel dafür anzuführen, wie hoch — abgesehen von den Verwaltungskosten — sich die Betriebskosten für Baugenossenschaftshäuser stellen, seien hier die bezügl. Ziffern der Häuser des Berliner Spar- und Bauvereins mitgetheilt, wie sie sich aus dessen Jahresbericht für 1900 ergeben. Darnach betrugen:

	in den Häusern				
	Sickingerstr. 8 Mk.	Sickingerstr. 7 Mk.	Westend Mk.	Schreinerstr. Mk.	Mirbachstr. Mk.
der Buch- (nicht der Bau-) Werth	219 287,50	217 792,50	123 335,09	377 350,—	416 690,—
der Miethertrag	12 693,25	12 582,19	6 525,—	18 986,25	19 610,—
= % des Anlagewerthes	5,80	5,78	5,29	5,03	4,71
die Hypothekenzinsen . .	6 650,—	6 750,—	3 535,—	10 740,—	13 837,52
nämlich	180000 à 3½ 20000 à 4 %	120000 à 3 10000 à 3½ 70000 à 4	101000 à 3½	178000 à 3 40000 à 3½ 100000 à 4	250000 à 3½ 40000 à 3½ 100000 à 4
die Betriebsunkosten . .	3 357,72	2 706,15	1 443,— u. extra 426,83	4 227,16 u. 1 760,53	4 325,85 u. 1 429,55
= % der Miethen . .	26,5	21,5	22,11 (ohne Extrakost.)	22,27 (ohne Extrakost.)	22,06 (ohne Extrakost.)
das reine Mietherträgniß . (Miethe abzügl. Betriebskosten)	9 335,53	9 876,04	5 082,— (ohne Extrakost.)	14 759,09 (ohne Extrakost.)	15 284,15 (ohne Extrakost.)
= % des Anlagewerthes	4,25	4,54	4,12	3,91	3,67
das Reinerträgniß . . .	2 685,53	3 126,04	1 120,17	2 258,56	17,08
= % des eigenen Antheils	13,9	17,0	5,0	3,8	0,06**)

Diese Zusammenstellung ist in mehrfacher Hinsicht lehrreich. Zunächst widerlegt sie auf's Glänzendste die Eberstadt'sche Behauptung: „Je kleiner der Antheil des Hausbesitzers, je größer der Ueberschuß".***) Wenn, wie bei dem 5. Hause, ein Hausantheil des Besitzers von 26 690 Mk. nur einen Reinertrag von 17 Mk. oder 0,06 % erbringt, während andererseits (2. Haus) ein Antheil von 17 792 Mk. einen Ertrag von 3126 Mk. oder 17 % ergiebt, so wird man das Eberstadt'sche Gesetz nicht als giltig anerkennen können. Andererseits zeigt die Zusammenstellung, wie die älteren und verhältnißmäßig noch billigen Häuser das hineingesteckte Kapital des Spar- und Bauvereins höchst vortheilhaft (mit 14 und 17 %) verzinsen, während die neueren Häuser unter demselben Drucke, wie die der Privatbesitzer zu leiden haben, nämlich unter dem Drucke der erhöhten Baukosten, der vertheuerten Hypothekenbeschaffung und der erheblich höheren Unkosten. Denn das reine Mietherträgniß sinkt von 4,25 % beim ersten Hause auf 3,67 % beim letzten Hause, wobei im letzteren Prozentsatz die Extraunkosten noch gar nicht einmal Berücksichtigung gefunden haben. Endlich aber beweist die Höhe der Betriebsunkosten,

*) Demgegenüber betrugen bei den 11 Aktienbaugesellschaften
die Reparaturkosten . . 34 735,27 Mk.
„ Zinsen . . . . . 124 872,64 „
„ Verwaltungskosten 75 350,83 „
„ Verluste u. Abschreibg. 26 468,16 „
Zusammen 261 426,90 Mk. d. s. 42 % des Brutto-Gewinnes von 613 319,53 Mk.

**) Die Krupp'sche Arbeiteransiedelung verzinst sich zu 2 % und erfordert verhältnißmäßig bei Weitem nicht den Verwaltungsaufwand der Baugenossenschaft (vergl. Albrecht, Das Arbeiterhaus, S. 6).

***) A. a. O., S. 66.

die bis zu 26,5 % und unter Berücksichtigung der Extraausgaben bis zu 30 % anwachsen, daß auch die bloße Hausverwaltung — abgesehen von der Geschäftsverwaltung der Baugenossenschaften selbst — in den Händen der letzteren keineswegs eine so wirthschaftliche ist, wie sie in Privathand zu sein vermag. Wenn die Reinerträge obiger Häuser im Allgemeinen gute und zum Theil sehr gute sind, so liegt das eben daran, daß der Spar- und Bauverein große Hypothekbeträge zu sehr billigem Zinsfuße erlangt hat. Schon bei einer nur 4 %igen Verzinsung für die ersten Hypotheken und einer 4½ %igen für die zweiten, wie sie heute auch der bestsituirte Privatbesitzer zahlen muß, würden sich obige Reinerträge bereits um 1450, bez. 1650, bez. 505, bez. 2680, bez. 2462 Mk. verringern, d. h. es würden sich die Antheile am Haus 1 mit 6 %, Haus 2 mit 8 %, Haus 3 mit 2¾ % verzinsen, während die Häuser 4 und 5 Zuschüsse erfordern müßten. Man sieht also auch hieran wieder, daß es den Baugenossenschaften ganz unmöglich ist, aus dem Vermiethungsgeschäft so viel zu verdienen, um nur die Zinsen für die Einlagen ihrer Genossen bezahlen zu können und daß sie die Dividenden sammt den Rücklagen u. s. w. vielmehr lediglich bestreiten aus den Subventionen, die ihnen zu Theil werden. Daß aber mit einem Hausantheil von 26 690 Mk. nur 17 Mk. Reinertrag erzielt werden, ohne daß der betreffende Besitzer zu Grunde geht, das — kann allerdings nur bei einer Baugenossenschaft vorkommen (die trotz dieses minimalen Ertrages 3½ % Dividende vertheilen kann).

Wir hätten uns nun noch damit zu beschäftigen, was die Baugenossenschaften mit den ihnen zur Verfügung stehenden großen Mitteln zu Wege gebracht haben. Wir nehmen wieder unseren Auszug über 122 Baugenossenschaften zu Hilfe und finden da, daß dieselben mit

7,265 097,24 Mk. eigenem und
32,174 001,71 „ fremdem Kapital oder zusammen mit
39,439 098,95 Mk. Betriebsvermögen erstellt haben:

a) im Ganzen bis jetzt

zum Erwerb			zum Vermiethen		
Häuser	mit Wohnungen	im Werthe von	Häuser	mit Wohnungen	im Werthe von
1021	2157	8,066 721 Mk.	1034	6594	25,102 559 Mk.

zusammen
2055 Häuser mit 8751 Wohnungen im Werthe von 33,169 280 Mk.
Das ist durchschnittlich pro
Genossenschaft 16,8 „ „ 71,7 „ „ „ „ 271 879 „

b) im Jahre 1899/1900

zum Erwerb			zum Vermiethen		
Häuser	mit Wohnungen	im Werthe von	Häuser	mit Wohnungen	im Werthe von
239	441	1,609 101 Mk.	245	1265	4,178 273 Mk.

zusammen
484 Häuser mit 1706 Wohnungen im Werthe von 5,787 374 Mk.
Das ist durchschnittlich pro
Genossenschaft 3,9 „ „ 14 „ „ „ „ 474 38 „

Wenn man bedenkt, daß diese Resultate erzielt wurden von Baugenossenschaften, die zum Theil, wie die Berliner Baugenossenschaft oder der Hannoversche Spar- und Bauverein oder der Bauverein Herne schon seit 15, 16 Jahren oder gar, wie die Münchner Baugenossenschaft, schon seit 30 Jahren bestehen, und die große Mehrzahl der berichtet haben den Genossenschaften auch bereits in den Jahren 1896, 1897 und 1898 gegründet worden ist, so wird man die Leistungen der Baugenossen-

schaften nicht eben sehr bedeutende nennen können. Sämmtliche 122 Baugenossenschaften haben im Ganzen bis jetzt nicht mehr Wohnungen erstellt, als Berlin etwa in einem Jahre benöthigt. Das ist, wenn man das dazu in Anspruch genommene Kapital in Betracht zieht, herzlich wenig, und man sollte meinen, die Freunde der Baugenossenschaften selbst müßten angesichts dieser geringfügigen Leistungen mit ihrem Lobe über das Baugenossenschaftswesen verstummen. Statt dessen blasen sie fröhlich weiter in die Reklametrompete und suchen die Welt mit stattlich aufgeputzten Statistiken von der „segensreichen" Wirksamkeit der Baugenossenschaften zu überzeugen. Insbesondere lieben sie es, ihren Genossen Uebersichten vorzulegen, die sie in Erstaunen über das „riesige Wachsthum" der einzelnen Genossenschaft versetzen sollen. Die Millionenziffern in solchen Uebersichten verfehlen denn auch nicht ihre Wirkung. So enthält z. B. der Geschäftsbericht der Berliner Baugenossenschaft eine solche Uebersicht über ihre Thätigkeit von 1887 bis 1899, aus der ich nur 3 Zifferreihen zur Probe hierhersetzen will:

Jahr	Anzahl der Mitglieder	Geschäfts-Guthaben der Mitglieder einschließlich Ausgeschiedener	Spareinlagen der Mitglieder	Reservefonds	Dividende	Häuser in grundbuchl. Besitz der Genossenschaft				Häus. in grundbuchl. Besitz einzeln. Mitgl.			Eigenes Geld	Fremdes Geld	Prozentsätze		
						Anzahl	Werthe	Hypotheken	2% Abträge durch Erwerb.	Anzahl	Werthe	Hypotheken unter Garantie der Genossenschaft			des eigenem zum fremden Gelde	d. Reserv. zum eigenen Gelde	d. Reserv. z. Geschäfts-Guthab. d. Mitgl.
		Mk.	Mk.	Mk.	%		Mk.	Mk.	Mk.		Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	%	%	%
1887	103	2795	—	186	5	2	12080	8000	1438	—	—	—	2981	10493	28,4	6,3	6,6
1893	819	131907	8456	40818	5	49	489430	322120	31644	50	745076	485000	172725	492284	35,1	23,6	30,9
1899	949	212841	108878	83614	5	72	770370	563120	102167	105	1 556674	861900	296455	883041	33,6	28,2	39,3

Was besagt nun eine solche „Uebersicht"? Sie besagt, daß in den ersten 6 Jahren die Mitglieder weit reichlicher zugeströmt sind, als in den letzten 6 Jahren, denn während des ersteren Zeitraumes wuchs die Mitgliederzahl auf 819 an, während des zweiten erhöhte sie sich nur um 130. Warum wohl? Wenn die Leistungen der Genossenschaft so befriedigende waren, hätten doch immer mehr Mitglieder werden müssen. Umgedreht erreichten die Spareinlagen der Mitglieder im ersten Zeitraum nur die Höhe von 8456 Mk., während sie im zweiten auf 108 878 Mk., d. h. auf das 13-fache anschwollen. Wer nun aber glaubt, daß entsprechend dieser außerordentlichen Inanspruchnahme der Mittel der Genossen auch die Leistungen um das 13-fache gewachsen wären, der irrt sich sehr; denn während in den ersten 6 Jahren 49 Häuser im Besitze der Genossenschaft und 50 Häuser im Besitze von Mitgliedern geschaffen wurden, ergaben die zweiten 6 Jahre nur einen Zuwachs von 23 Häusern im genossenschaftlichen und 55 Häusern im Mitglieder-Besitze. Die Abträge aber hatten sich von 31 644 Mk. im ersteren Zeitraum auf mehr als das dreifache, nämlich auf 102 167 Mk. im zweiten Zeitraum vermehrt. Nach der Uebersicht ist das „eigene Geld" von 172 725 Mk. in den ersten 6 Jahren blos um 123 730 Mk. in den zweiten 6 Jahren angewachsen, während das „fremde Geld" von 492 284 Mk. auf 883 041 Mk. gestiegen ist. In Wirklichkeit haben die Mitglieder

	in den ersten 6 Jahren	in den zweiten 6 Jahren
geleistet auf Geschäftsantheile	131 907 Mk.	80 934 Mk.
auf Spareinlagen	8456 „	100 422 „
auf Abträge	31 644 „	70 523 „
zusammen	172 007 Mk.	251 879 Mk., d. ist also rund die

	in den ersten 6 Jahren	in den zweiten 6 Jahren
Hälfte mehr. Dagegen wurden gebaut: Häuser im Besitz		
der Genossenschaft für . . .	489430 Mk.	280940 Mk.
der Mitglieder für	745076 „	811598 „
zusammen	1234506 Mk.	1092538 Mk., mithin etwa

1/5 des Quantums der ersten 6 Jahre weniger, während an Hypotheken aufgenommen wurden:

auf Genossenschaftshäuser . .	322120 Mk.	241000 Mk.
„ Mitgliederhäuser . . .	485000 „	376900 „
zusammen	807120 Mk.	617900 Mk., also etwa 3/4 des

Quantums im ersten Zeitraum.
Welches ist also der Effekt?
Es wurden aufgenommen an

Geld durch Mitglieder . . .	172007 Mk.	251879 Mk.
an fremdem Gelde	807120 „	617900 „
(d. h. Hypotheken ohne Berücksichtigung kurzfristig. Darlehen)		
	979127 Mk.	869779 Mk.
und gebaut	1234506 „	1092538 „

d. h. an Geld wurde insgesammt in den zweiten 6 Jahren 1/9 weniger aufgenommen, gebaut aber wurde ein 1/5 weniger, und während in den ersten 6 Jahren die eigenen Genossen nur etwa 1/7 des Risikos trugen, hatten sie in den zweiten 6 Jahren mehr als ein 1/4 übernommen und waren an der Gesammtheit der von der Genossenschaft gebauten Häuser im Betrage von 2,327044 Mk. mit 507500 Mk. eigenem Gelde betheiligt, während sie außerdem noch für 293200 Mk. haftbar blieben, sodaß ihr Gesammtrisiko 800700 Mk. oder pro Kopf rund 840 Mk. betrug. Diese Zahlen reden eine ganz andere Sprache, als die nett zurecht gemachten Ziffern der Ueberficht.

Doch kehren wir zu unserer Statistik zurück! An derselben fällt zunächst die geringe Durchschnittsleistung auf. Auf jede der 122 Baugenossenschaften entfallen im Ganzen nicht mehr wie 16,8 Häuser mit 71,7 Wohnungen. Selbst wenn man das längere Bestehen einiger Baugenossenschaften nicht in Anschlag bringen und nur eine durchschnittlich vierjährige Thätigkeit aller 122 Baugenossenschaften annehmen will, so ergiebt sich pro Genossenschaft eine Durchschnitts-Jahresleistung von 4,2 Häusern mit 18 Wohnungen, ein Satz, der ausweislich der Leistungen des Jahres 1899/1900 noch zu hoch angenommen ist, denn in diesem hat jede Genossenschaft durchschnittlich nur 3,9 Häuser mit 14 Wohnungen geschaffen. Erwägt man, daß diese 122 Baugenossenschaften doch wenigstens sämmtlich Häuser gebaut haben, während in Tabelle IIc eine große Zahl von Baugenossenschaften aufgeführt ist, die gar keine Bauthätigkeit entfalteten, und unter den nicht berichtet habenden Baugenossenschaften sich noch zahlreiche erst in neuerer Zeit gegründete befinden, die überhaupt noch nicht an's Bauen denken können, so wird man von den Gesammtleistungen des deutschen Baugenoffenschaftswesens während des 12jährigen Zeitraums, auf den sich mein Bericht zu erstrecken hat, keinen allzuhohen Begriff sich machen dürfen. Erwägt man aber weiter, daß jeder dieser 122 Baugenossenschaften ein Betriebskapital von rund 300000 Mk. zur Verfügung gestanden hat, so schrumpft das Resultat noch um ein Bedeutendes mehr zusammen, denn jeder Bauunternehmer wird mir bezeugen, daß er im Besitze einer solchen Baarsumme während 12 Jahren bequem das Zehnfache von dem geschaffen haben würde, was die Baugenossenschaften geleistet haben.

Es ist das auch gar nicht anders möglich, wenn man bedenkt, daß die Baugenossenschaften, soweit sie Miethhäuser bauen, ihr Kapital unwiederbringlich fest-

legen müssen und, soweit sie Erwerbshäuser bauen, das hineingesteckte Geld nur sehr langsam und in kleinen Beträgen wieder herauszuziehen vermögen. Von den 2055 Häusern mit 8751 Wohnungen im Werthe von 33 169 280 Mk., welche die 122 Baugenossenschaften insgesammt bis jetzt geschaffen haben, sind nicht weniger als 1034 Häuser mit 6594 Wohnungen im Werthe von 25 102 559 Mk. zum Vermiethen bestimmt; d. h. mehr als die Hälfte der Häuser und über $^3/_4$ der Wohnungen sind so angelegt, daß $^3/_4$ des ganzen auf den Häuserbau verwendeten Kapitals in ihnen fest gefahren ist. Auf diese Weise wird das Baugenossenschaftswesen zu einem unersättlichen Schlund, in dem noch ungezählte Millionen, ja Milliarden verschwinden können, ohne daß die Leistungen der Genossenschaften auch nur um einen Grad größere würden. Es ist eben ganz unmöglich, dem Wohnungsbedarf auf baugenossenschaftlichem Wege auch nur einigermaßen nachzukommen, wenn die Baugenossenschaften das Prinzip beibehalten: selbst zu bauen und die Häuser im eigenen Besitz zu behalten. Es ist ganz unmöglich, aus den öffentlichen Kassen die Mittel flüssig zu machen, welche eine so geartete Bauthätigkeit erheischt, wenn sie den Wohnungsbedarf decken, wenn sie der Wohnungs-„Noth" entgegenarbeiten will. Und selbst *wenn* es möglich wäre, den Baugenossenschaften die dazu erforderlichen Mittel zu beschaffen, so würde damit nichts anderes erreicht, als die Konzentrirung des gesammten Wohnungsbaues in den Händen einiger *Hundert* Baugenossenschaften, die ihrerseits dem Staate und den Gemeinden in einer Weise tributpflichtig wären, daß man sie füglich nur als Verwalter von Staats- oder Gemeinde-Gut ansehen könnte und solchergestalt in der That das Wohnungswesen kommunisirt sein würde. Es kann und darf nicht die Aufgabe des Staates sein, eine solche Art der Wohnungsbeschaffung für das Volk sich entwickeln zu lassen, und deshalb ist es für den Realpolitiker und namentlich für den Volkswirth unverständlich, wie in neuerer Zeit selbst höchste Staatsbehörden sich zu einer Empfehlung des Baugenossenschaftswesens herbeilassen konnten, wenn sie dabei nicht von einer sehr einseitigen Anschauung über dasselbe geleitet worden sind. Jedesfalls entbehren diese Maßnahmen des Weitblickes, der beispielsweise die Unterzeichner der Erlasse vom 19. März 1901 darüber hätte belehren müssen, daß die baugenossenschaftliche Intervention so, wie sie jetzt beschaffen ist, für die Fortentwickelung der Wohnungsfrage keine Bedeutung hat, für die Erziehung des Volkes im *sozialdemokratischen* Sinne aber von nicht zu unterschätzendem Einflusse ist.*)

Das letztere muß Jedem ohne Weiteres klar werden, wenn er beachtet, daß $^3/_4$ aller von Baugenossenschaften hergestellten Wohnungen Miethwohnungen, also bestimmt sind, die Zahl der *Miethverhältnisse* zu vermehren, während nach unseren Erörterungen über die Wohnungsfrage das Ziel einer vernünftigen Bevölkerungspolitik vielmehr dahin gerichtet sein muß, die *Ansiedelung* der Bewohner des Landes nach Kräften zu begünstigen. Die Miethwohnung vermag den Insassen nicht mit dem Grund und Boden, mit der heimathlichen Erde, mit dem Gebiet des Vaterlandes zu verknüpfen. Nur beim Ansässigen fallen die eigenen Interessen mit denen des Heimathlandes völlig zusammen; er ist nicht nur mit dem Verstande, sondern auch mit dem Herzen, mit Leib und Seele an's Vaterland gebunden. Für den Unansässigen gilt das Wort: ubi *bene*, ibi patria. Dem Unansässigen mangelt das Solidaritätsgefühl, welches ihn das Geschick des *Vaterlandes* wie sein eignes betrachten läßt; an seine Stelle tritt das Solidaritätsgefühl für die *persönlichen* Interessen. Beim Beamtenthum wird

*) Sehr beachtlich in diesem Sinne ist eine Aeußerung des Landesrath Liebrecht auf der 1894er Konferenz der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen (s. Bericht, S. 9), daß die *Baugenossenschaft in Wilhelmshaven fast nur aus Sozialdemokraten* bestehe und beim Bau der Häuser *sozialdemokratische Forderungen durchgesetzt* habe (z. B. Achtstundentag, Regieban u. s. w.). Was es hiernach mit dem „Korporationsgeist" und dem „Klassenbewußtsein" der Arbeiter, von denen Berthold (a. a. O., S. 93 und 94) spricht, auf sich hat, wird man unschwer sich vorstellen können: Der sozialistische Geist hält seinen Einzug in die Häuser.

dieser Mangel z. Thl. ausgeglichen durch das Pflichtgefühl, im Dienste der öffentlichen Interessen zu stehen. Für die große Masse der „kleinen" Leute aber fehlt es an einem korrespondirenden Impuls, und nur die Aussicht, durch Fleiß, Sparsamkeit und Mäßigkeit zu Besitz zu kommen und schließlich Grundeigenthümer zu werden, weckt und erhält den Patriotismus der Massen. Je geringer jene Aussicht wird, je mehr ersticken die patriotischen Gefühle im Volke, und deshalb ist es, wie ich sagte, unbegreiflich, daß selbst den Regierungen nahe stehende Personen sich für ein Institut der Wohnungsbeschaffung zu erwärmen vermögen, das erwiesenermaßen $^3/_4$ seiner Kraft an die Errichtung von Miethwohnungen, ja von Kasernen, setzt. Will man denn mit aller Gewalt die Vaterlandsliebe im Volke ersticken? Wenn man das Miethswesen in solcher Weise zu fördern und zu begünstigen sucht, obgleich nach Schmoller jetzt schon 96% der deutschen Bevölkerung in Miethwohnungen zu hausen genöthigt sind, dann darf man sich freilich nicht wundern, wenn der sozialdemokratische Geist immer weiter um sich greift und sich dreist in die Höhe reckt, die Ideale des Volkes von seinem Himmel herabzuholen. Mögen sorglose sozialistische Schwärmer das für Schwarzmalerei ansehen und über meine Besorgnisse lächeln — mir ist die Sache zu ernst, um sie damit abzuthun. Ich fürchte nicht die Sozialdemokratie, aber ich fürchte den Geist, aus dem sie geboren wurde: den Geist der Genußsucht, der Arbeitsmüdigkeit und Weltverdrossenheit, dem — die Geschichte lehrt es — schon mehr als ein Volk zum Opfer gefallen ist. Und gerade dieser Geist der Begehrlichkeit, des schweißlosen Erwerbes, der Absonderung in Kasten, — der ist es, welcher in den Baugenossenschaften groß gezogen wird.

Und noch Eins. Die Baugenossenschaften erklären, sie wollen die wirthschaftliche Kraft, das wirthschaftliche Streben der Massen heben, sie wollen vorbildlich wirken und durch die gute Wohnung das Gefühl für Häuslichkeit und Familie wecken. Wie S. 259 bemerkt, kosten die 8751 Wohnungen, welche die 122 Baugenossenschaften bis jetzt geschaffen haben, trotz aller Zuwendungen und Begünstigungen 33,169 280 Mk., d. h. durchschnittlich 3800 Mk. Selbst wenn man eine nur 5%ige Bruttoverzinsung annehmen will, so kostet mithin eine Baugenossenschaftswohnung im Durchschnitt 190 Mk. Miethe. Es gehört also schon ein Mann, der 1000—1100 Mk. jährlich, d. h. wöchentlich 20 Mk. verdient, dazu, um eine solche Wohnung bezahlen zu können. Nun frage ich: sind das die wirthschaftlich Schwachen und Bedrängten, deren Kraft und Streben gehoben werden muß? Oder ist es nicht vielmehr schon der intelligente, strebsame, nüchterne Theil des Arbeiterstandes, der einen solchen Lohn durchschnittlich verdient? Diese Leute kommen von selbst vorwärts; ihnen braucht man nicht unter die Arme zu greifen, denn sie fühlen sich dadurch höchstens beengt und gedrückt. Was aber wird aus Denen, die nur 6, 7 oder 800 Mk. verdienen und doch auch leben und wohnen wollen? Für sie sind die jetzigen Baugenossenschaften nicht zu haben.

Vorbildlich aber im Wohnungsbau zu wirken — das wird den Baugenossenschaften nie beschieden sein, solange sie selbst Häuser bauen und dieselben entweder nach der Schablone kolonienweise errichten oder als große Miethkasernen herstellen müssen. „Vorbildlich" könnten die Baugenossenschaften nur dann wirken, wenn sie dazu beitrügen, daß Jeder bauen könnte, wie und wo er wollte; dann würde das Volk wieder bauen lernen, wo heute nur gelernte und ungelernte Unternehmer für das Volk bauen, dessen Bedürfnisse und Wünsche sie nicht im Voraus zu kennen vermögen. Daher der geistlose Stadtbau unserer Zeit. Und gerade diesen geistlosen Stadtbau mit seinen monotonen Straßen und Häusern begünstigen die Baugenossenschaften, indem sie von 8751 Wohnungen allein 6594 in Miethhäusern untergebracht haben, die natürlich ganz im herrschenden Stile unserer Dutzendhäuser aufgeführt wurden. Und wie hat man sie aufgeführt? Mit Konsumvereinsläden und Restaurationen im Erdgeschoß. Prahlend veröffentlicht der Berliner Spar- und Bauverein noch die Innenansicht der Restauration, die er in einem seiner Häuser eingerichtet hat. Glaubt man auf diese Weise den Sinn

für die Häuslichkeit und für die Familie zu wecken? Im Gegentheil, für die Kneipe, für's Kartenspiel, für die sozialdemokratische Unterhaltung werden die Leute erzogen. Wenn in einer Straße, in der Tausende von Menschen wohnen, mit der Zeit 2 oder 3 Restaurationen entstehen, da ist man schnell dabei mit der Redensart: In jedem Hause eine Kneipe. Wenn aber in Baugenossenschaftshäusern, noch ehe sich ein Bedürfniß kund giebt, Restaurationen eingerichtet werden, obgleich in unmittelbarer Nähe bereits dergl. Gelegenheiten existiren, dann entschuldigt man das mit dem „Interesse der Genossen", mit der „Gemeinnützigkeit" des Unternehmens, und je öfter die Genossen in die Kneipe kommen, desto lieber ist es der Genossenschaft: kann sie doch dann desto mehr Miethe für das Lokal verlangen. —

Gar kläglich aber erscheinen die Leistungen der Baugenossenschaften, wenn man sie mit denen der Aktienbaugesellschaften vergleicht. Während

	m. e. Betriebskapital von	Erwerbshäuser	mit Wohng.	i. Werthe von	
122 Baugen.	39 439 098 Mk.	1021	2157	8 066 721 Mk.	errichtet haben, bauten
11 Aktienbauges.	9 743 351 „	1311	2559	5 963 815 „	

Mit einem mehr als 4 Mal kleineren Kapital haben sonach die Aktienbaugesellschaften 290 Erwerbshäuser mit 402 Wohnungen oder ca. $^1/_5$ mehr geschaffen, als die Baugenossenschaften, und dabei kostet jedes Haus der letzteren durchschnittlich 7 900 Mk., während die Häuser der Aktiengesellschaften nur 4 550 Mk. im Durchschnitt kosten, jedesfalls also leichter zu erwerben sind, als die Genossenschaftshäuser. Umgedreht haben

	Miethhäuser	mit Wohng.	im Werthe von	
122 Baugenossenschaften	1034	6594	25 102 559 Mk.	erbaut, während
11 Aktiengesellschaften nur	172	1048	4 594 508 „	errichtet haben;

d. h. die als kapitalistisch verschrieenen Aktiengesellschaften haben den schlechtesten Wohnungstypus: die Miethkasernen, in weit geringerem Maaße hergestellt, als die Baugenossenschaften.

	Miethhäuser	mit Wohng.	im Werthe von	
Letztere schufen im Jahre 1899/1900 allein . .	245	1265	4 178 273 Mk.	
während die Aktiengesellschaften nur fertig stellten	6	37	106 800 „	

Hiernach würde den Aktienbaugesellschaften nicht nur in quantitativer Hinsicht, soweit die Ansiedelung von Personen in Eigenhäusern in Betracht kommt, sondern auch in qualitativer Hinsicht, insofern als es sich um den Typus der Eigen- oder der Miethwohnungen handelt, entschieden der Vorzug vor den Baugenossenschaften zu geben sei. Die Baugenossenschaftsfreunde stellen immer die Aktienbaugesellschaften als „überlebte Einrichtung" hin,*) und ich will ihnen insofern recht geben, als es eben bereits zur Gewißheit geworden ist, daß sich auch mit Aktienbaugesellschaften die Wohnungsfrage nicht „lösen", die Wohnungsnoth nicht beseitigen läßt; aber noch viel weniger ist dies der Fall bei den Baugenossenschaften, die **trotz bedeutend größerer Kapitalkraft ungleich weniger und ungleich Minderwerthigeres** geschaffen haben, als die Aktienbaugesellschaften.**) Auch das beruht nunmehr in Gewißheit; möchte es überall als solche anerkannt werden!

---

*) Vergl. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 23.

**) Wenn Singer (a. a. O., S. 37) sagt: „Die Mängel der Aktienbaugesellschaften würden bei Baugenossenschaften vermieden, so kann dem höchstens in formeller und organisatorischer Hinsicht — und auch da nur mit Einschränkungen — zugestimmt werden."

7. Die Unterstützung der Baugenossenschaften.

Die Unterstützung der Baugenossenschaften ist eine schon ziemlich alte Sache. Ich habe bereits im 1. Abschnitt der „Baugenossenschaften" (S. 113) mitgetheilt, daß schon die erste 1864 gegründete deutsche, gemeinnützige Baugesellschaft in Hamburg — „mit Hilfe wohlwollender Kapitalisten" in's Leben gerufen und unterhalten wurde. Es war eben nicht anders möglich, „billige" Wohnungen zu schaffen, wie schon die Berliner gemeinnützige Aktienbaugesellschaft im Jahre 1848 erfahren hatte, die sogar vom preußischen Hofe stark unterstützt wurde und im Jahre 1854 vom Zar Nikolaus I. ein Kapital von 1000 Dukaten überwiesen erhielt mit der Bestimmung, unter dem Namen „Alexandra-Stiftung" (zu Ehren der Gemahlin des Zaren, einer preußischen Prinzessin) eine besondere selbstständige Abtheilung der gemeinnützigen Baugesellschaft zu begründen.*) Doch geschahen alle diese und andere Zuwendungen, welche den später gegründeten Baugenossenschaften gemacht wurden, in der Form offenbarer Geschenke, wobei deutlich die Absicht der Wohlthätigkeit, der Wunsch, Armen und Bedrängten zu helfen, erkennbar blieb.

Dies wurde jedoch anders, als mit dem Inkrafttreten des Genossenschaftsgesetzes von 1889 die gesammte Genossenschaftsbewegung und damit auch die Baugenossenschaften einen neuen Aufschwung nahmen. Jenes Gesetz, welches die beschränkte Haftung einführte, beseitigte das Hinderniß einer größeren Betheiligung des Kapitals, indem es den Erwerb mehrerer Antheile seitens eines Genossen ermöglichte und auch Korporationen zur Erwerbung der Mitgliedschaft bei Genossenschaften zuließ. Dadurch vermochten letztere sich ein Aufsichtsrecht zu verschaffen, indem sie — einmal Genossen geworden — die Zuwendung weiterer Mittel (die ja von den Baugenossenschaften stets willkommen geheißen wurden) von der Wahl ihrer Vertreter in die Genossenschaftsorgane abhängig machten. Damit traten die Baugenossenschaften scheinbar aus ihrer charitativen Rolle heraus und in die Reihe der Erwerbs-Unternehmungen ein.

Nichtsdestoweniger war in den ersten Jahren nach Erlaß des Gesetzes die Betheiligung an den Baugenossenschaften seitens öffentlicher Korporationen, insbesondere Staat und Gemeinde, nur eine schwache, und namentlich die letzteren waren nur schwer zu bewegen, in eine Subventionspolitik zu Gunsten der Baugenossenschaften einzutreten.**) Speziell in den Gemeinde-Vertretungen erwuchsen einer solchen Politik oft hartnäckige Gegner, unter denen vor Allem die Bauunternehmer und die Sozialdemokraten zu nennen sind.***) Letztere sahen in den Baugenossenschaften nichts weiter, als ein neues Mittel der Arbeitgeber, „um die Arbeiter in Knechtschaft zu erhalten."†) Die Magistrate und Bürgermeister waren ja im Allgemeinen etwas geneigter, den Wünschen der Baugenossenschaften entgegen zu kommen, aber sie traten damit in Rücksicht auf die bei den Provinzialverbänden und Provinzialverwaltungen herrschende antibaugenossenschaftliche Stimmung††) selten offen hervor. Diese Stimmung hatte ihren Grund in dem Bedenken, daß bei dem kurzen Bestehen des Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetzes noch nicht zu übersehen sei, in welcher Weise die Mittel der Versicherungsanstalten für die Zwecke der Versicherung selbst in Anspruch genommen würden.

Das ebenfalls im Jahre 1889 (22. Juni) publizirte Invaliditäts- und Alters-Versicherungsgesetz bestimmte nämlich in seinem § 129:

> „Verfügbare Gelder der Versicherungsanstalten sind nach Maßgabe der Bestimmungen des § 76 des Unfallversicherungs-Gesetzes verzinslich anzulegen (d. h. wie die Vermögen Unmündiger. D. V.).

*) Vergl. Krokisius, a. a. O., S. 10.
**) Vergl. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen Nr. 5, S. 10.
***) Ebendaselbst, S. 35.
†) Ebendaselbst, S. 35.
††) Ebendaselbst, S. 35.

Auf Antrag einer Versicherungsanstalt kann der Kommunalverband bezw. die Centralbehörde des Bundesstaates, für welchen die Versicherungsanstalt errichtet ist, widerruflich gestatten, einen Theil des Anstalts-Vermögens in anderen zinstragenden Papieren oder in Grundstücken anzulegen . . . . . Mehr als der vierte Theil des Vermögens der einzelnen Versicherungsanstalten darf jedoch nicht in der bezeichneten Weise angelegt werden."

In den Motiven des Gesetzes war hierzu bemerkt, bei der Belegung der Vermögen sei nicht blos auf die Sicherheit, sondern auch darauf Rücksicht zu nehmen, daß durch die große Nachfrage der Anstalten nach Staatspapieren u. s. w. der Geldmarkt nicht gestört werden dürfe; man könne deshalb die Versicherungsanstalten nicht durchaus auf den Kreis mündelsicherer Anlagewerthe beschränken, sondern habe auch die Erwerbung von Immobilien in Betracht zu ziehen und könne dabei beispielsweise an den Bau oder die Erwerbung von Arbeiterwohnungen für Rechnung der Versicherungsanstalten denken.*)

Der damalige Reichstagsabgeordnete Schrader hatte diesen Gedanken weiterverfolgt und in der betreffenden Sitzung des Reichstages namentlich hervorgehoben, daß „die Hälfte des Vermögens der Versicherungsanstalten aus den Ersparnissen der Arbeiter bestehen würde, und daß es ein schwerer Nachtheil für dieselben im Verhältnisse zu außerdeutschen Arbeitern wäre, wenn die Verwendung dieser Ersparnisse in Sparkassen und Staatspapieren erfolge und nicht zum Theil ihnen unmittelbar zu Gute komme. Er wünsche deshalb, daß wenigstens ein Theil dieser Gelder im direkten Interesse der Arbeiter Verwendung finde, und denke er dabei in erster Linie an die Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen, von wem es auch geschehen möge.

Der Staatssekretär des Innern gab darauf die Erklärung ab, daß der § 129 des Gesetzes gestatte, solche Unternehmungen zu fördern, unter der Voraussetzung, daß diese Unternehmungen in sich die Gewähr der vollen Sicherheit trügen.**)

Ich bitte, aus dem Vorstehenden das Folgende festhalten zu wollen:

1. daß das Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetz selbst lediglich von einer Anlegung der Gelder in Grundstücken, nicht in Hypotheken auf Grundstücke spricht;
2. daß auch die Motive des Gesetzes ausdrücklich von der Erwerbung von Immobilien reden, und zwar von dem Bau oder der Erwerbung von Arbeiterwohnungen für Rechnung der Versicherungsanstalten;
3. daß die Erklärung des Staatssekretärs mit vollem Vorbedacht die Voraussetzung ausspricht, daß die pt. Unternehmungen in sich die Gewähr der vollen Sicherheit tragen.

Mit keinem Worte ist in diesen 3 Quellen der baugenossenschaftlichen Thätigkeit oder ihrer Unterstützung Erwähnung gethan; vielmehr besagt der Wortlaut des Gesetzes ausdrücklich, daß die Versicherungsgesellschaften selbst Besitzer von Grundstücken werden sollen, und die Motive bestätigen diese Ansicht, indem sie klar und deutlich sagen, die Anstalten sollten Immobilien erwerben oder bauen und zwar für ihre eigene Rechnung. Es ist hier also lediglich von den Versicherungsanstalten als eigenen Grund- und Bauherren die Rede, nicht aber als Hypothekgebern, als Kapitalisten.

Was die Ausführungen des Abgeordneten Schrader anlangt, so ist es zunächst ein Irrthum, wenn er damals — vor Erlaß des Gesetzes — annahm,

*) Vergl. Arbeiterfreund 1894, S. 343; Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens, S. 34; Freund und Malachowski, a. a. O., S. 13.

**) Vergl. stenogr. Sitzungsbericht der Reichstags-Verhandlung vom 10. Mai 1889.

„die Hälfte des Vermögens der Versicherungsanstalten bestehe aus den Ersparnissen der Arbeiter". Nach § 19 des Gesetzes vom 22. Juni 1889 werden die Renten gebildet aus einem festen Zuschusse des Reiches im Betrage von 50 Mk. für jede Rente, d. h. aus den Beiträgen aller Steuerzahler, ferner aus Beiträgen der Arbeitgeber und der Versicherten. Da die Beiträge der letzteren beiden gleich hoch sind und da auch der Zuschuß des Reiches nach den gemachten Erfahrungen annähernd $^1/_3$ der Renten beträgt,*) so ist mithin der Antheil der Versicherten am Vermögen der Versicherungsanstalten auf nur etwa $^1/_3$ zu schätzen. Betrachtet man die Sache aber genauer, so ergiebt sich, daß das Vermögen der Versicherungsanstalten überhaupt nicht von den Versicherten, sondern von den Arbeitgebern aufgebracht wird. Nach dem stenographischen Bericht über die Reichstagsverhandlungen vom 25. Januar 1897 haben in den 10 Jahren von 1885 bis 1895 in allen 3 Zweigen der Arbeiterversicherung (Kranken-, Unfall-, Invaliditäts- und Altersversicherung) aufgebracht:

die Arbeitnehmer	887 865 084	Mk.
die Arbeitgeber	969 742 016	„
zus.	1 857 607 100	Mk.
Hiervon erhielten 25,061 620 versicherte Personen an Krankenkosten und Renten	1 243 763 965	„

d. h. 355,898 881 Mk. oder nahezu $^1/_3$ mehr zurück, als sie eingezahlt haben,**) sodaß die hiernach übrig bleibenden **613 843 135 Mk.** als **lediglich aus den Beiträgen der Arbeitgeber herrührend** angesehen werden müssen. Da im Jahre 1895 die angesammelten Fonds betrugen:

bei der Krankenversicherung	132 662 000	Mk.
„ „ Unfallversicherung	143 400 000	„
„ „ Invaliditäts- und Altersversicherung	414 000 000	„
zus.	690 062 000	Mk.

so entspricht das — wenn man von obiger Auszahlung an die Arbeiter die Zuschüsse des Reiches abzieht — der Summe, welche die Arbeitgeber über den Bedarf an die Versicherungsinstitute bezahlt haben, sodaß deren Vermögen thatsächlich nicht von den Versicherten, sondern von den Arbeitgebern herrührt. Unter diesen Arbeitgebern aber figurirt ein großer Theil der angesessenen Staatsbürgerschaft und dazu gehören auch die Hausbesitzer, die nicht nur als ansässige Gewerbtreibende zu jener Summe beigetragen haben, sondern auch in ihrer Eigenschaft als Hausbesitzer, indem sie für Bauhandwerker, Straßenreiniger, Wächter, Hausleute, Scheuerfrauen u. s. w. Beiträge abführen müssen. Erst im Frühjahr 1901 ist wieder eine Verfügung des Reichsversicherungsamtes erschienen, nach welcher die Hausbesitzer auch bezügl. der Frauen, die als Ehefrauen angestellter Hausmänner deren Arbeiten z. Thl. mit besorgen, der Klebepflicht zu genügen haben. Das beweist, daß man im Reichsversicherungsamt die Hausbesitzer wohl zu finden weiß, wenn es gilt, dieselben zu Beiträgen für die Versicherungsanstalten heranzuziehen. Aus den mitgetheilten Zahlen aber ergiebt sich zur Evidenz, daß die Schrader'sche Behauptung völlig hinfällig ist; denn selbst wenn man den Versicherten — wie oben bemerkt — zu einem Drittel einen Antheil an dem Vermögen der Versicherungsanstalten zubilligen wollte, so würden immer mindestens $^2/_3$ den Arbeitgebern und unter diesen auch den Hausbesitzern zuzusprechen sein. Hiernach aber wird es völlig unverständlich, wie die Versicherungsanstalten zu der im vorigen Abschnitt berichteten, man möchte fast sagen: grundsätzlichen Ablehnung der Hypothekengesuche der Hausbesitzer gekommen

*) Es wurden an Renten gezahlt: 1891: 15,3, 1892: 22, 1893: 28, 1894: 34,06, 1895: 42, 1896: 48, 1897: 54 Mill. Mk. = zus. 243,9 Mill. Mk., wozu das Reich beitrug: 6, 9, 11,3, 13,9, 16,8 und 19 Mill. Mk. = 76 Mill. Mk.; in den letzten Jahren also schon mehr als $^1/_3$.

**) Vergl. Becker, a. a. O., S. 6.

sind; es ist um so unverständlicher, als der Abgeordnete Schrader in seiner erwähnten Rede ausdrücklich gesagt hatte: mit den Mitteln der Versicherungsanstalten möge der Bau von Arbeiterwohnungen, von wem er auch geschehen möge, gefördert werden. Damit ist auch von dieser Seite anerkannt und hervorgehoben worden, daß der Bau von Arbeiterwohnungen nicht etwa in einseitiger Weise durch Unterstützung der Baugenossenschaften gefördert werden soll, sondern daß die verfügbaren Mittel der Versicherungsanstalten Jedem zur Verfügung stehen sollen, der überhaupt Arbeiterwohnungen darbietet. Es ist nicht einmal eine Einschränkung dahin, daß die betr. Häuser ausschließlich oder vorwiegend Arbeiterwohnungen enthalten müßten, festgelegt, sondern ganz allgemein ist verlangt worden, den Bau von Arbeiterwohnungen zu fördern, von wem immer er geschehen möge. Die einzige Einschränkung, die der Staatssekretär des Innern machte, war die, daß die betr. Unternehmungen in sich die Gewähr der vollen Sicherheit trügen. Gerade dieser Punkt ist aber bei den Darlehen der Versicherungsanstalten an die Baugenossenschaften häufig ganz außer Acht gelassen worden.*) Ich erinnere nur an die schon mitgetheilten Aeußerungen der Landesräthe Schröder-Kassel und Liebrecht-Hannover, daß ihre Anstalten die Häuser der Baugenossenschaften bis zu 100%, bez. bis zum vollen Werthe des Baulandes und der Gebäude beleihen.**) (S. 190.) Von einer objektiven „Gewähr der vollen Sicherheit" wird man somit bei den an Baugenossenschaften gegebenen Darlehen nicht sprechen können.

Aber auch von einer subjektiven Sicherheit kann nach Allem, was wir über das Treiben und Wesen der Baugenossenschaften erfahren haben, nicht die Rede sein. Im Taschenbuch für Baugenossenschaften (S. 135) wird ausdrücklich anerkannt, daß es für Baugenossenschaften unmöglich sei, aus eigner Kraft ihre Aufgaben zu erfüllen, denn die eigenen Mittel der Genossenschaften würden nicht einmal für den Terrainerwerb, geschweige denn für den Häuserbau genügen. Und auf der 9ter Konferenz der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen wurde anerkannt: es würde „ideal" sein, wenn die Baugenossenschaften „aus eigner Kraft" die Mittel für ihre Bestrebungen aufbrächten; aber die Erfahrung habe gelehrt, daß in Deutschland dergl. nicht durchzusetzen sei.***) Welche „Erfahrungen" darunter gemeint sind, ist mir nicht recht verständlich, denn m. W. ist in Deutschland bis jetzt noch nicht einmal der Versuch bloßer Baukreditgenossenschaften unternommen worden. Im Vorwort zu dem Bericht der erwähnten Konferenz wird deshalb gesagt: Eine der wesentlichsten Vorbedingungen für ein ersprießliches Fortschreiten der baugenossenschaftlichen Bestrebungen scheine es zu sein, daß den Genossenschaften unter günstigen Bedingungen Baugelder und Hypothekendarlehen zugeführt würden.†) Gerade darin liegt aber die Schwierigkeit, wie bereits Reichardt (a. a. O., S. 61) herausgefunden hatte. Liebrecht konstatirte ausdrücklich,††) daß schon der Ankauf der Grundstücke den Genossenschaften unüberwindliche Schwierigkeiten bereite, da sie kaum

*) Vergl. Cohn, a. a. O., S. 21.

**) Vergl Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 72/3; Liebrecht, Der Bau von Arbeiterwohnungen, S. 7; Arbeiterfreund 1894, S. 351; Berthold, a. a. O., S. 55: „Die Versicherungsanstalt Hannover stellte dem Spar- und Bauverein Blumenthal die vollen Baugelder zur Verfügung bis zur Höhe von insgesammt 400 000 Mk." (à 3%! D. B.); Hananer, a. a. O., S. 12; Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens, S. 49; Liebrecht, Reichshilfe, S. 10.

***) Schriften der Centralstelle Nr. 5, S. 31.

†) Ebendaselbst, S. III; in merkwürdigem Gegensatz dazu heißt es S. 4: „Es scheint überhaupt nicht die Aufgabe der Bemühungen auf dem Gebiete der Arbeiterwohnungsfrage zu sein, die Wohlthätigkeit in Anspruch zu nehmen, vielmehr gilt es, zu zeigen, daß auf rein geschäftlichem Wege diese Unternehmungen (Baugenossenschaften) reüssiren können." Günstige Baugeld- und Hypothekenbedingungen auf „rein geschäftlichem Wege" zu erzielen — das wird jeder Sachkenner für einen frommen Wunsch erklären müssen, denn diese Bedingungen ergiebt einfach der Stand des Geldmarktes, den der Einzelne in keiner Weise zu beeinflussen vermag; vergl. auch Schäffle und Lechler, Die staatliche Wohnungsfürsorge, S. 21.

††) In „Der Bau von Arbeiterwohnungen", S. 7.

jemals in der Lage sein würden, aus eigenen Mitteln auch nur einen wesentlichen Theil des Kaufpreises zu zahlen, wenn es auch bisher immer gelungen sei, Grundbesitzer zu finden, die mit geringen Anzahlungen zufrieden waren und mit dem Restkaufgelde hinter eine der Versicherungsanstalt zu bestellende, den Werth des Grundstücks weit übersteigende Hypothek zurücktraten; und derselbe Schriftsteller sagt an anderer Stelle: die Baugenossenschaften könnten überhaupt nicht bauen, wenn die Versicherungsanstalten nicht genügend große Darlehen gäben.*) Einer Unternehmungsform, der von so vielen ihr wohlwollenden Seiten daß Zeugniß ausgestellt wird, daß sie nicht aus eigner Kraft bestehen könne, wird man somit eine subjektive Sicherheit, „eine Gewähr der Sicherheit in sich selbst" unmöglich zusprechen können.

Um so mehr muß es Wunder nehmen, daß dennoch der § 129 des Genossenschaftsgesetzes von 1889 sammt Motiven und der Erklärung des Staatssekretärs des Innern dahin interpretirt wurde, die Mittel der Versicherungsanstalten seien vorzugsweise zur Förderung der Baugenossenschaften zu verwenden. Vergeblich war es, daß die Kommunalverbände (z. B. in Hessen-Nassau) und die Provinziallandtage (Hessen, Schlesien u. s. w.) sich gegen eine solche Interpretation aussprachen;**) vergebens auch, daß der Magistrat von Berlin unter ausdrücklichem Hinweis auf den Wortlaut des Gesetzes sich für inkompetent erklärte, die Bewilligung eines „Darlehens" aus der Versicherungsanstalt zu befürworten, obschon der damalige Oberbürgermeister Zelle sowohl als auch der Handelsminister sich dafür verwendeten.***) Vielmehr begann schon bald nach dem Inkrafttreten des Gesetzes — am 1. Januar 1891, — nachdem es bekannt geworden war, daß die Versicherungsanstalten Darlehen an Baugenossenschaften geben könnten,†) eine emsige Arbeit, jene Interpretation des Gesetzes zu fruktifiziren. Aber merkwürdiger Weise waren es zunächst nicht die Baugenossenschaften (obschon sie wie Pilze hervorschossen), welche die Beleihung ihrer Häuser durch die Versicherungsanstalten nachsuchten, sondern es waren diese selbst, welche ihre Gelder den Baugenossenschaften anboten, und sogar Anfangs oft vergeblich.

Man frug seitens der Versicherungsanstalten bei den Kreisen an, ob nicht in denselben irgendwo eine „Wohnungsnoth" bestehe. Aber obgleich z. B. sogar der Oberpräsident von Hannover, Herr v. Bennigsen, die Anfrage wiederholte, war das Resultat fast ausnahmslos eine freundliche Ablehnung, wobei zuweilen ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, „die Leute seien mit ihren jetzigen Wohnungen zufrieden und begehrten kein Eigenthum."††) Und obgleich Landesrath Liebrecht auf der 1894er Konferenz der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen meinte: wenn man ernstlich hinsehen wolle, würde in vielen Fällen ein „Bedürfniß" nach Arbeiterwohnungen nicht zu leugnen sein, mußte er sich vom folgenden Redner, Reg.-Rath Wrede-Merseburg, sagen lassen, daß der Sachsen-Anhaltischen Versicherungsanstalt von einem gemeinnützigen Bauverein auf wiederholte

*) Siehe Liebrecht, Der Bau von Arbeiterwohnungen, S. 8; vergl. auch Lechler und Schäffle, Nationale Wohnungsreform, S. 52: „Baugenossenschaften entwickeln sich lebensfähig nur da, wo ihnen mit ausnahmsweise billigen Darlehen oder Schenkungen unter die Arme gegriffen wird"; ferner Beck, Wohnungsfrage 1899: „Baugenossenschaften können der Unterstützung nicht entbehren" (S. 15) und „ohne Unterstützung keine nachhaltigen Erfolge" (S. 64); Rupprecht, a. a. O., S. 12; Kampffmeyer: „Die hohe wirthschaftliche Machtenthaltung einer Baugenossenschaft ist nicht denkbar ohne Ausschließung billigen Kredits"; Schäffle, Neue Beiträge, S. 45; Bericht des 41. Genossenschaftstages, S. 299.

**) Vergl. Arbeiterfreund 1894, S. 352 und 353.

***) Die Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen Nr. 5, denen ich diese Thatsache entnehme, schreiben (S. 22) dazu: „Die Gründe dieser bedauerlichen Ablehnung sind neben den formalen Bedenken wahrscheinlich auch in der heftigen Opposition zu suchen, welche die Hausbesitzervereine von vornherein jeder Unterstützung der gemeinnützigen Bauvereine entgegengestellt haben."

†) Vergl. Berthold, a. a. O., S. 11 und Schriften der Centralstelle Nr. 5, S. 8.

††) Ebendaselbst, S. 12.

Anfragen betr. Hergabe von Darlehen der Stuhl vor die Thür gesetzt wurde.*) Der Vorsitzende der Versicherungsanstalt für das Großherzogthum Hessen erklärte im Frühjahr 1894: trotz allen Entgegenkommens seitens der Anstalt und trotz der Förderung, welche die Regierung der Sache angedeihen lasse, sei noch nicht eine einzige Anforderung zur Darlehensbewilligung an die Anstalt hervorgetreten.**) Landrath Berthold, der jetzige Vorsitzende des Verbandes der Baugenossenschaften, war fast der einzige, der der Versicherungsanstalt in ihrer Noth um die Unterbringung der Kapitalien zu Hilfe kam. Man sieht aus diesen Darstellungen, wie fast geflissentlich eine „Wohnungsnoth" urgirt werden mußte, um Anknüpfungspunkte für die Plazirung der Anstaltsgelder zu finden. Trotzdem war es nicht leicht. Berthold klagt (a. a. O., S. 35): Er habe 50 Baustellen und nicht einen Baulustigen gehabt; mit aller Gewalt mußten „tüchtige und strebsame" Leute angelockt und herangeholt werden, um den Versuch zu wagen, zu einem eigenen Hause zu kommen.***) Landesrath Schröder Kassel theilte auf der I. Versammlung des Frankfurter Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnwesens mit, die Hessische Versicherungsanstalt habe ihr Geld „wie sauer Bier" ausgeboten und er selbst sei damals im Auftrage des Landesdirektors im Lande herumgereist zu den Generalversammlungen der Baugenossenschaften, um ihnen zuzureden, doch wenigstens 'mal einen Versuch zu machen mit der Erbauung eines Hauses aus Mitteln der Versicherungsanstalten.†) Nicht mit Unrecht konnten deshalb Schneider und Wohlgemuth damals im Taschenbuch für Baugenossenschaften (S. 8) schreiben: die Baugenossenschaften beanspruchen keine Vorrechte, ja sie riethen (S. 65) sogar den Baugenossenschaften, nicht Hypothekengelder zu $3^1/_4$—$3^1/_2$ % zu suchen, um nicht in die Kategorie der Wohlthätigkeitsanstalten gerechnet zu werden.††) Gleichwohl war schon auf der 1894er Konferenz der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen anerkannt worden, mehr als $3^1/_2$ % Zinsen könnten bei Baugenossenschaften nicht in Frage kommen, billigerer Hypothekenkredit sei unbedingt erforderlich;†††) es sei sogar eine niedrigere Verzinsung als $3^1/_2$ % wünschenswerth.°) Zugleich wurde konstatirt, daß dies nur durch billigen Erwerb des Landes und höhere Anrechnung desselben bei der Bebauung und Beleihung möglich sei. Kampsmeyer theilt denn auch mit (a. a. O., S. 34), daß von 35 ihm berichtenden Baugenossenschaften 22 ihr Land unter Begünstigungen gekauft hätten; und die Tabelle I giebt in Spalte 12, die Tabelle IIc in Spalte 50 Aufschluß, wie sehr von den Baugenossenschaften dieser Rath befolgt worden ist, z. Thl. unter direkter Benachtheiligung privater Interessen. So schreibt z. B. Berthold (a. a. O., S. 16) „hätte man geahnt, daß das Gut in Arbeiter-Anbaustellen aufgetheilt werden sollte, so hätten sich die Einwohner zusammengethan und hätten es gekauft". Auch daraus ist die zwangsweise Einführung der Baugenossenschaften mit Hilfe der Versicherungsanstalten zu erkennen.

Die erste Versicherungsanstalt, welche Geld an Baugenossenschaften herlieh, war die Braunschweigische, die bereits 1891 der Braunschweigischen Baugenossenschaft 19000 Mk. und im nächstfolgenden Jahre 55000 Mk. gegen Verpfändung erbauter Arbeiterhäuser nach Höhe von 75 % des Versicherungswerthes gab. Aus den Bedingungen, unter denen die Beleihung erfolgte, seien die folgenden hervorgehoben:

---

*) Vergl. Berthold, a. a. O., S. 13 und 14.

**) Arbeiterfreund 1894, S. 352.

***) A. a. O., S. 21 und 47; vergl. auch Schäffle und Lechler, Die staatliche Wohnungsfürsorge, S. 24.

†) Vergl. Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens, S. 15.

††) Dem gegenüber erklärt Becker, a. a. O., S 6: „Die Wohnungsfrage könne nicht gelöst werden, ohne werkthätiges Eingreifen der wohlhabenden Klassen."

†††) Siehe Bericht, S. 20, 21 und 28; vergl. auch Kampffmeyer, a. a. O., S. 48.

°) Ebendaselbst, S. 40/42.

1. Die Verleihung erfolgt nur an Gemeinden, milde Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften oder Baugenossenschaften oder sonstige wirthschaftliche Unternehmungen, sowie an Arbeitnehmer und Arbeitgeber zum Zwecke der Herstellung gesunder und preiswerther Arbeiterwohnungen, soweit dieser Zweck gewährleistet und die Verpflichtung übernommen wird, der Versicherungsanstalt alle zur Beurtheilung erforderliche Auskunft zu gewähren und die Besichtigung der Pfandobjekte zu gestatten; darlehnsuchende Arbeitnehmer müssen der Invaliditäts- und Altersversicherung angehören.
2. Die Darlehensempfänger haben sich der Versicherungsanstalt gegenüber zu verpflichten, die in dem zu beleihenden Hause entstehenden Wohnungen höchstens zu einem bestimmten, event. nach dem Gutachten Sachverständiger periodisch festzusetzenden jährlichen Miethpreise nur an solche Personen zu vermiethen, welche, sei es in Folge Versicherungszwanges, sei es zufolge freiwilliger Versicherung zur Zeit des Miethens der Wohnung der Invaliditäts- und Altersversicherung angehören.
3. Die Darlehensempfänger haben sich zu verpflichten, das beliehene Grundstück ohne Zustimmung der Versicherungsanstalt nicht weiter zu veräußern; letztere wird hieraus die Sicherheit herleiten, mit dem neuen Eigenthümer des beliehenen Grundstücks die Darlehensbedingungen in dem hier festgelegten Umfange ausdrücklich vereinbaren zu können.
4. Im sanitären und sittlichen Interesse erforderliche Einrichtungen zu verlangen, ist der Vorstand der Versicherungsanstalt berechtigt, weshalb ihm vor Bewilligung des Darlehens die Baupläne vorzulegen sind. Bauliche Aenderungen sind vor ihrer Ausführung dem Vorstande der Versicherungsanstalt zur Genehmigung zu unterbreiten.
5. Die Darlehen dürfen nur gegen erststellige hypothekarische Sicherheit zu einem Zinsfuße von $3^1/_2$ % und bei Beleihung der Liegenschaften bis zu höchstens $66^2/_3$ % des Platz- und Banwerthes begeben werden, eine Höchstgrenze, über welche und bis zu einem Betrage von 75 % nur dann hinausgegangen werden darf, wenn es sich um Anlehen von Gemeinden handelt, sowie um Darlehen an Gesellschaften und Genossenschaften, welche neben der Verpfändung des Grundbesitzes noch in anderer Weise, etwa durch hinzutretende solidarische persönliche Verpflichtung der Mitglieder weitere und ausreichende Sicherheit gewähren.
7. Die Versicherungsanstalt verzichtet auf Kündigung, wenn die Zinszahlungen pünktlich, d. h. kalendervierteljährlich, spätestens 14 Tage nach dem Termine, ebenso die Tilgungsraten in dem im Einzelfalle nach Betrag und Fälligkeit zu vereinbarenden Summen pünktlich erfolgen.

   Andernfalls, und wenn eine dieser Bedingungen, mit Ausnahme Nr. 4, nicht befolgt wird, ist das ganze Kapital sofort fällig. Wenn die Versicherungsanstalt im Falle zu 4 nach Zahlung des Darlehens Anforderungen im sanitären oder sittlichen Interesse stellt oder wenn sie Anforderungen wegen der baulichen Instandhaltung des Hauses macht, welche der Hauseigenthümer nicht erfüllen will, so steht ihr die Befugniß zu, Rückzahlung des Darlehens binnen 3 Monaten nach Feststellung der Ungeneigtheit des Schuldners zur Erfüllung der Anforderungen zu verlangen.
8. Die Sicherheit der Innehaltung dieser Bedingungen wird durch hypothekarische Eintragung auf das zu verpfändende Gebäude gewährt.

In ähnlicher Weise erfolgte die Beleihung bei der Versicherungsanstalt Schleswig-Holstein (die jedoch an einzelne Versicherte oder Arbeitgeber keine Darlehen giebt)*), sowie bei der Versicherungsanstalt des Königreichs Sachsen,**) welche 1 Million Mk. als Höchstbetrag der auszuleihenden Bestände festsetzte;

*) Vergl. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen Nr. 5, S. 57.
**) Ebendaselbst, S. 59.

später folgten die Versicherungsanstalten von Württemberg, Thüringen und Westpreußen, die sämmtlich einen Zinsfuß von 3½ % für ihre Ausleihungen an Baugenossenschaften bestimmten.*) Die Versicherungsanstalt von Hessen-Nassau erhielt, wie bemerkt, nicht die Genehmigung des betheiligten Kommunalverbandes und der Landescentralbehörde; ebenso die Schlesische nicht die Zustimmung des Provinziallandtages zu Ausleihungen der gedachten Art.

In Baden hatte man den § 129 des Invalidenversicherungsgesetzes etwas anders ausgelegt. Die dortige Versicherungsanstalt gab zwar dem wiederholten Andrängen des Reichsversicherungsamtes auf Zuführung eines Theiles der Anstaltsgelder unter leicht erfüllbaren Bedingungen an Unternehmungen zum Bau von Arbeiterwohnungen nach, aber sie verstand hierunter nicht gemeinnützige Baugesellschaften und Arbeiter-Baugenossenschaften, sondern Unternehmungen, die den Versicherten selbst zur Beseitigung ihrer Wohnungsnoth dienen, also Ausleihungen von Baugeld und Hypotheken theils direkt an die Versicherten, theils an zum Bau für sie geeigneter Wohnungen gebildete Vereinigungen von Versicherten, theils endlich an Behörden, die ihrerseits entweder selbst für ihre versicherten Arbeiter und Angestellten Häuser erstellen oder das Geld an solche zum Selbstbauen eigner Häuser herleihen wollen. In diesem Sinne suchte und erhielt die Baden'sche Versicherungsanstalt die ministerielle Ermächtigung zur Ausleihung von Geldern zu 3½ % auf höchstens 50 Jahre bis zu 80 % des Platz- und Bauwerthes; und so gab sie 1893 an 13 einzelne Versicherte: 34490 Mk.

ferner durch die Stadt Lahr an 10	„	59300 „
und durch die Stadt Offenburg von 6	„	18500 „
	zusammen	112290 Mk.

und im Jahre 1894 an 18 einzelne Versicherte: 58075 Mk.

an die Stadt Lahr . .	61200 „
„ „ „ Offenburg	43300 „
an die Gemeinde Fahrnau	15000 „
zusammen	177575 Mk.

Erst im Jahre 1895 lieh sie an den Bauverein zu Emmendingen ein kleines Kapital von 7125 Mk. aus (außerdem an 10 Versicherte 55355 Mk. und an die Stadt Lahr für 5 Versicherte 11600 Mk.); aber schon der nächste Bericht von 1896 weist nur Ausleihungen an 47 Versicherte in Höhe von 218315 Mk. (zu 3¾ % und 2¼ % Amortisation)

an die Stadt Lahr	in Höhe von	24538 „	
und „ „ „ Offenburg	„ „ „	36000 „	
	zusammen	279453 Mk. nach.	

Im Ganzen hatte die Anstalt bis Ende 1896 ausgeliehen:

an 87 Versicherte	361215 Mk.
an 3 Gemeinden für Versicherte	280835 „
„ den Bauverein Emmendingen	7125 „
zusammen	649178 Mk.

Mit einer solchen Tendenz bei der Ausleihung von Anstaltsgeldern wird man sich unbedenklich einverstanden erklären können, da hierdurch die Seßhaftmachung der versicherungspflichtigen Bevölkerung, soweit diese selbst ein Bedürfniß dafür zeigt, gefördert wird, ohne daß die Privatbauthätigkeit dabei Schaden erleidet. Man wird sogar die kleine Zinsdifferenz von ¼ bis ½ % gutheißen können, da es sich ausschließlich um von den Versicherten selbst errichtete Familienhäuser für 1 bis 2 Familien handelt, die schon an und für sich etwas theurer in

*) Die Ausleihungsbedingungen der Versicherungsanstalten von Hannover, Schleswig-Holstein, Sachsen-Anhalt, Pommern, Königr. Sachsen, Baden, Braunschweig und Hessen finden sich abgedruckt in den Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, Nr. 5, S. 50—68.

der Herstellung sind und in keiner Weise zu Spekulationszwecken dienen können. Jedesfalls steht das Verfahren der Baden'schen Versicherungsanstalt im direkten Gegensatz zu dem der Schleswig-Holstein'schen, die die Arbeitnehmer selbst völlig ausschließt und nur an Baugenossenschaften oder dergl. Hypotheken giebt, damit aber diese letzteren in ungebührlich-einseitiger Weise bevorzugt. —

Das war die Sachlage bis zum Jahre 1894, an dessen Schluß Summa Summarum etwa 2 Millionen Mk. Versicherungsgelder an Baugenossenschaften ausgeliehen sein mochten. Von da ab begann aber eine wesentlich regere Inanspruchnahme der Versicherungsanstalten. Zwei Jahre später, Ende 1896, waren es bereits 12 086 465 Mk., welche die Versicherungsanstalten ausgeliehen hatten, dazu traten

1897 9 324 875 „ und
1898 13 980 478 „ sodaß zu Ende des letzteren Jahres

bereits 35 392 118 Mk. von den Versicherungsanstalten für den „gemeinnützigen" Wohnungsbau hergegeben worden waren.*) Es verwendeten hierzu von ihren verfügbaren Kassenbeständen u. A.

die	Anstalten Berlin und Posen	100 %
„	Anstalt Schleswig-Holstein	95 %
„	„ für die Hansastädte	94 %
„	„ Baden	89 %
„	„ Hannover . . .	80 %
„	„ Oldenburg . . .	74 %
„	„ Hessen	61 %

Von diesen 35 Millionen Mk. hatte die Versicherungsanstalt der Rheinprovinz allein rund 3 Millionen Mk. hergegeben, diejenige von Hannover 2,250 000 Mk., Württemberg 1 Million Mk., Braunschweig $^3/_4$ Million Mk., Schleswig-Holstein $^1/_2$ Million Mk., Königreich Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Oldenburg, Westpreußen kleinere Beträge.

Diese bedeutend vermehrte Inanspruchnahme der Fonds der Versicherungsanstalten ließ es als einen Mangel empfinden, daß die Anstalten nur $^1/_4$ ihres Vermögens zum Arbeiterwohnungsbau verwenden konnten. Als daher im Jahre 1896 gelegentlich der zweiten Lesung des Etats des Reichsamts des Innern im Reichstage (am 25. und 31. Januar) eine Reform des Invaliditätsversicherungsgesetzes gefordert wurde, erhoben sich alsbald Stimmen, welche für die einzubringende Novelle auch eine Abänderung des § 129 dieses Gesetzes dahingehend vorschlugen, daß die Anstalten mindestens die Hälfte ihrer verfügbaren Baarmittel zu billigem Zinsfuße zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter in Grundbesitz anlegen dürften. Diese Wünsche sind denn auch in der dem Reichstage vorgelegten Novelle zum Invaliditätsgesetz zum Ausdruck gekommen.

In diese Zeit fallen die ersten Anfänge jener Bewegung in den Hausbesitzerkreisen, welche ich im „Vorbericht" des Näheren besprochen habe. Die Maßnahmen der Hausbesitzer fanden zunächst eine sehr abfällige Beurtheilung in der „Orig.-Korr." des Allgem. deutschen Genossenschaftsverbandes, die in ihrer Nummer 53 vom Jahre 1897 einen scharfen Artikel gegen den Centralverband städt. H.- u. Gr.-V. und die Beschlüsse des Leipziger Verbandstages brachte, worin u. A. gesagt wurde: „Von einer Staatsunterstützung der Baugenossenschaften sei nicht die Rede, sie sei auch nie gefordert worden". Dem steht nicht nur die Thatsache jener gegen den Grundbesitz gerichteten Agitation der baugenossenschaftsfreundlichen Kreise entgegen, die ich bereits in den früheren Abschnitten (SS. 72 ff. u. 101 ff.) erwähnt habe und die sich bis zur Forderung der gänzlichen Beseitigung des privaten Hausbesitzes verstieg,**)

*) Liebrecht selbst sagt (in „Reichshülfe für Errichtung kleiner Wohnungen", S. 8): „Die Motive zum Versicherungsgesetz haben nicht daran gedacht, daß die Versicherungsanstalten einmal 35 Mill. Mk. zum Bau von Arbeiterwohnungen hergeben würden.

**) Siehe Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 20: „Hausbesitz ist Sache von Aktiengesellschaften, nicht von Privaten."

sondern auch direkte Aufforderungen zur Unterstützung der Baugenossenschaften aus den Kreisen der Wohnungsreformer und der Miethervereine.*) Aber auch der Allgemeine Verband deutscher Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften forderte ganz direkt die Baugenossenschaften auf, dahin zu wirken, daß ihnen nach dem Vorgange der Preußischen Centralgenossenschaftskasse, die bekanntlich mit 50 Millionen Mk. Staatskapital begründet worden ist, ebenfalls die Mittel des Staates und — der Gemeinden für ihre „gemeinnützigen" Unternehmungen zugängig gemacht würden. Die Absicht ging offenbar dahin, mit massenhaften zu billigsten Zinssüßen gegebenen Kapitalien die Privatbauthätigkeit an die Wand zu drücken, um die Bahn für die Baugenossenschaften frei zu machen.

Der im Jahre 1895 von Neuem gegründete „Verband deutscher Baugenossenschaften" griff denn auch die Anregung des „Allgemeinen Verbandes" bereitwillig auf und bezeichnete als seine Haupt-Aufgaben:

1. Die Abwehr von Angriffen auf die Bestrebungen der Baugenossenschaften (wie sie der 1897er Verbandstag der deutschen Haus- und Grundbesitzer-Vereine unternommen habe);
2. Die Agitation für die Sache der Baugenossenschaften;
3. Die Erleichterung der Geldbeschaffung für dieselben unter besonderem Augenmerk auf die großen „mit Hilfe der Arbeiterbeiträge angesammelten"*) Fonds der Arbeiter-Versicherungsanstalten.

Diese Bestrebungen fanden Unterstützung durch den zu Anfang des Jahres 1898 in einer von etwa 70 Männern aus 40 gemeinnützigen Vereinen besuchten Versammlung zu Düsseldorf gegründeten „Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens." In dieser Versammlung, zu der bezeichnender Weise nicht ein einziger Vertreter der Hausbesitzer geladen war, erklärte der Landeshauptmann der Rheinprovinz, Herr Geh. Oberregierungsrath Dr. Klein, daß die Rheinische Alters- und Invaliditäts-Versicherungsanstalt die Bestrebungen, welche der neue Verein verfolge, bereits durch Ueberweisung von 3 Millionen Mark zur Bewilligung von Darlehen an Gemeinden und gemeinnützige Baugenossenschaften für den Bau von Arbeiterwohnungen unterstützt habe, daß aber auch noch weitere Millionen für den gleichen Zweck zur Verfügung gestellt werden würden. Diese Zusage ist auch getreulich gehalten worden, denn nach dem Bericht der Rheinischen Landesversicherungsanstalt für 1899 (S. 8 bis 10) hat dieselbe bis Ende 1899 den Betrag von 6 990 461,67 Mk. als Darlehen zum Bau von Arbeiterwohnungen hergegeben, davon allein im Jahre 1899 2 568 764 Mk. Von jenen nahezu 7 Millionen Mk. haben erhalten

71 einzelne Versicherte	251 921,52	Mk. zu	$3^1/_4$ %
1 Unternehmerfirma	29 755,72	„ „	$3^1/_4$—$3^1/_2$ %
Gemeinden, Arbeiterheime u. s. w.	1 827 980,37	„ „	2—3 %
und Baugenossenschaften sowie Aktienbaugesellschaften	4 880 807,06	„ „	3 %

und der Gesammtvorstand der Anstalt beschloß am 26. Juni 1899, es sollten 20 bis 25 % des gesammten Kapitalvermögens für solche Ausleihungen zur Verfügung gestellt werden, auf welche Summe jährlich 20 bis 25 % des Ueberschusses zu bewilligen seien; 10 % der angesammelten Kapitalien dürften über die Mündelsicherheit hinaus geliehen werden.

In ähnlicher Weise hatte auch die Hannoversche Versicherungsanstalt am Schlusse des Jahres 1898 ausgeliehen:

*) So erklärte beispielsweise der Vorsitzende des Hamburger Miethervereins in einer Versammlung desselben gelegentlich einer Debatte über die Wohnungsreform: „Der Grund und Boden muß aufhören, Gegenstand der Spekulation zu sein. Pflicht des Staates ist es, den sich bildenden Wohnungsgenossenschaften eine ausgiebige Hilfe angedeihen zu lassen." Vergl. auch Damaschke, a. a. O., S. 125.

**) Vergl. oben S. 264.

an Verbände und Gemeinden . . . 3 916 307 Mk. zu $3\frac{1}{2}$—$3\frac{3}{4}$ %
„ Versicherte, Arbeitgeber u. s. w. . 7 336 499 „ „ $3\frac{1}{2}$—$4\frac{1}{4}$ %
„ Arbeiterwohlfahrtsunternehmungen 6 280 416 „ „ 3 —$3\frac{1}{2}$ % (davon 1 329 237 Mk. nicht pupillarisch).

Die Ausleihungen bei sämmtlichen Versicherungsanstalten betrugen nach einer Zusammenstellung des Reichsversicherungsamtes Ende 1899:

Bei der Versicherungsanstalt	Innerhalb der Grenze der Mündelsicherheit = 50 v. H. des Werthes	Zu v. H.	Unter Ueberschreitung der Grenze der Mündelsicherheit	Zu v. H.	Zusammen
Ostpreußen	84 000,—	3	—	—	84 000,—
Westpreußen	279 650,—	$3\frac{1}{4}$—$3\frac{1}{2}$	85 310,—	$3\frac{1}{2}$	364 960,—
Berlin	1 690 900,—	3	—	—	1 690 900,—
Brandenburg	589 475,—	$3\frac{1}{2}$—4	—	—	589 475,—
Pommern	385 620,—	3—$3\frac{3}{4}$	187 780,—	3—$3\frac{3}{4}$	573 400,—
Posen	37 500,—	$2\frac{1}{2}$—3	250 000,—	$2\frac{1}{2}$	287 500,—
Schlesien	—	—	—	—	—
Sachsen-Anhalt	603 712,—	3—$3\frac{1}{2}$	143 908,—	3—$3\frac{1}{2}$	747 620,—
Schleswig-Holstein	2 198 070,—	3	732 689,05	3	2 930 759,05
Hannover	6 371 581,—	3—$3\frac{1}{2}$	1 714 209,—	3—$3\frac{1}{2}$	8 085 790,—
Westfalen	2 615 935,—	$3\frac{1}{4}$—$3\frac{7}{8}$	—	—	2 615 935,—
Hessen-Nassau	3 911 327,—	3—$3\frac{1}{2}$	494 533,—	3	4 405 860,—
Rheinprovinz	9 190 018,—	3—$3\frac{1}{2}$	891 671,—	3	10 081 689,—
Oberbayern	473 000,—	$3\frac{1}{2}$	—	—	473 000,—
Niederbayern	—	—	—	—	—
Pfalz	317 746,—	3—4	93 715,—	3	411 461,—
Oberpfalz und Regensburg	—	—	—	—	—
Oberfranken	146 600,—	3	—	—	146 600,—
Mittelfranken	873 150,—	3—4	104 000,—	3	977 150,—
Unterfranken	184 100,—	3	—	—	184 100,—
Schwaben und Neuburg	198 454,55	3	—	—	198 454,55
Königreich Sachsen	2 953 416,—	3—$3\frac{3}{4}$	894 864,—	3—$3\frac{3}{4}$	3 848 280,—
Württemberg	4 035 457,62	3—$3\frac{1}{2}$	400 000,—	3	4 435 457,62
Baden	2 856 704,—	$3\frac{1}{2}$—4	334 046,—	$3\frac{1}{2}$—4	3 190 750,—
Großherzogthum Hessen	2 000 000,—	3—$3\frac{1}{2}$	650 000,—	3—$3\frac{1}{2}$	2 650 000,—
Mecklenburg	—	—	—	—	—
Thüringen	320 637,—	3—$3\frac{1}{2}$	49 987,—	3	370 624,—
Oldenburg	387 716,67	3—$4\frac{1}{4}$	45 903,33	$3\frac{1}{2}$	433 620,—
Braunschweig	1 209 830,—	$3\frac{1}{2}$	—	—	1 209 830,—
Hansestädte	609 200,—	3	439 700,—	3	1 048 900,—
Elsaß-Lothringen	—	—	—	—	—
Zusammen	44 523 799,84	—	7 512 315,38	—	52 036 115,22

Aus dieser Tabelle ergiebt sich für das Jahr 1899 eine abermalige Zunahme der Ausleihungen um 17 Millionen Mk., die im nächstfolgenden Jahre sogar auf 26 Millionen Mk. angestiegen ist, denn Ende 1900 betrugen die Ausleihungen rund 78,1 Millionen Mk., die größten Theils zu den außerordentlich niedrigen Zinssätzen von $2\frac{1}{2}$ bis $4\frac{1}{4}$ % hergegeben wurden. Der Durchschnittssatz betrug 3 bis $3\frac{1}{2}$ %, wobei zu beachten ist, daß zu diesen Zinssätzen nicht nur die innerhalb der Mündelsicherheit hergeliehenen Kapitalien abgegeben wurden, sondern auch die darüber hinausgehenden Beträge, die Ende 1899 bereits eine Gesammthöhe von 7 512 315 Mk. erreicht hatten.

Dies wird um so auffälliger und muß um so mehr als eine außerordentliche Begünstigung des Baugenossenschaftswesens angesehen werden, als der Jahresbericht des Centralverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine vom selben Jahre 1899 feststellt, daß der Zinsfuß für erststellige Hypotheken im Jahre 1898 betrug $4^1/_4$ bis $4^1/_3$ % mit $^1/_2$ bis 1% Abschlußprovision, für 2. Eintragungen $4^1/_2$ bis 5%, für Baugelder 6 bis 7% mit 1 bis $2^1/_2$ % Provision.*)

Mittlerweile war dem Reichstage die Novelle zum Invaliden-Versicherungsgesetz zugegangen. Die äußerst langwierigen Verhandlungen führten endlich zur Annahme der Vorlage, die eine vollständige Revision des Gesetzes vom 23. Juni 1889 darstellt und unterm 13. Juli 1899 zur Publikation gelangte.

In diesem Gesetze hatte der frühere Paragraph 129, nunmehrige § 164, folgende Fassung erhalten:

„Die Bestände der Versicherungsanstalten müssen in der durch §§ 1807, 1808**) des B. G. bezeichneten Weise angelegt werden . . . Die Versicherungsanstalten können mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde***) einen Theil ihres Vermögens in anderer als der nach Abs. 1. zulässigen Weise, insbesondere in Grundstücken anlegen. Wollen die Versicherungsanstalten mehr als den vierten Theil ihres Vermögens in dieser Weise anlegen, so bedürfen sie dazu außerdem der Genehmigung des Kommunalverbandes, bez. der Centralbehörde des Bundesstaats, für welchen sie errichtet sind, und sofern mehrere Landescentralbehörden betheiligt sind, eine Verständigung unter denselben aber nicht erzielt wird, der Genehmigung des Bundesraths. Eine solche Anlage ist jedoch nur in Werthpapieren oder für die Zwecke der Verwaltung, zur Vermeidung von Vermögensverlusten für die Versicherungsanstalt, oder für solche Veranstaltungen zulässig, welche ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu Gute kommen. Mehr als die Hälfte ihres Vermögens darf jedoch eine Versicherungsanstalt in der bezeichneten Weise nicht anlegen."

Nach dieser Fassung ist Folgendes festzuhalten:

1. Die Anlegung der Bestände hat in der Regel in der in §§ 1807, 1808 d. B. G. bezeichneten Weise, d. h. mündelmäßig zu erfolgen. Wird eine Anlegung in Hypotheken beliebt, so hat dies gleichfalls in der durch Landesgesetz bestimmten mündelmäßigen Weise zu geschehen.

*) Dabei waren trotz dieser hohen Zinsen Gelder so knapp verfügbar, daß häufig nicht nur noch höhere Zinsen, sondern noch extra ein Kapitalabzug von 5% und mehr bezahlt werden mußten. Ueberdies muß der Privatmann in der Regel seine Baustelle baar bezahlt haben, ehe ihm Baugeld gegeben wird.

**) Es lautet:

§ 1807. Die im § 1806 vorgeschriebene Anlegung von Mündelgeld soll nur erfolgen:

1. In Forderungen, für die eine sichere Hypothek an einem inländischen Grundstücke besteht, oder in sicheren Grund- oder Rentenschulden an inländischen Grundstücken;
2. in verbrieften Forderungen gegen das Reich oder einen Bundesstaat, sowie in Forderungen, die in das Reichsschuldbuch oder in das Staatsschuldbuch eines Bundesstaates eingetragen sind;
3. in verbrieften Forderungen, deren Verzinsung von einem Bundesstaat gewährleistet ist;
4. in Werthpapieren, insbesondere Pfandbriefen, sowie verbrieften Forderungen jeder Art gegen eine inländische kommunale Körperschaft oder die Kreditanstalt einer solchen, sofern die Werthpapiere oder die Forderungen von dem Bundesrathe zur Anlegung von Mündelgeld für geeignet erklärt sind;
5. bei einer inländischen öffentlichen Sparkasse, wenn sie von der zuständigen Behörde des Bundesstaats, in welchem sie ihren Sitz hat, zur Anlegung von Mündelgeld geeignet erklärt ist.

Die Landesgesetze können für die innerhalb ihres Geltungsbereiches belegenen Grundstücke die Grundsätze bestimmen, nach denen die Sicherheit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld festzustellen ist.

§ 1808. Kann eine Anlegung den Umständen nach nicht in der in § 1807 bezeichneten Weise erfolgen, so ist das Geld bei der Reichsbank, bei einer Staatsbank oder bei einer anderen durch Landesgesetz dazu für geeignet erklärten Bank oder bei einer Hinterlegungsstelle anzulegen

***) Diese Beschränkung ist neu eingefügt.

2. Ein Theil des Vermögens kann mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde auch in anderer als in der durch das B. G. bestimmten Weise angelegt werden. Da im B. G. B. „Hypotheken" bereits benannt sind, so kann unter der „anderen" Weise selbstredend nicht noch einmal der Hypothekenbegriff gemeint sein, sondern eben ein anderer. Als solchen bezeichnet der § 164 „insbesondere **Grundstücke**" und er lehnt sich dabei an die Vorschrift in dem früheren § 129 nebst den dazu ergangenen Motiven an, woselbst ausdrücklich von einer „Erwerbung von Immobilien" gesprochen wird. Der Gesetzgeber hat also mit vollem Vorbedacht durch das Worte „andere" jede über die mündelmäßige Höhe hinausgehende hypothekarische Beleihung **ausdrücklich ausschließen** und die Versicherungsanstalten auf den **Erwerb** von Grundstücken hinweisen wollen.

3. Die „andere" Anlegung, also z. B. in „Grundstücken", ist nur für solche Veranstaltungen zulässig, welche ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu Gute kommen. Es müssen also „Veranstaltungen", nicht Einrichtungen oder Körperschaften sein, für welche die Anlegung erfolgt. Eine Baugenossenschaft ist keine „Veranstaltung", mithin darf die Anlegung auch nicht „für" Baugenossenschaften erfolgen. Der Gesetzgeber hat an Veranstaltungen, wie Genesungsheime, Heilstätten, Arbeiterbildungsanstalten, Herbergen, Junggesellenhäuser und dergl. gedacht, für welche die Versicherungsanstalten beispielsweise Grundstücke erwerben und darin ihre Gelder theilweise anlegen können, nicht aber in Hypotheken auf solche Grundstücke oder gar auf Grundstücke „von" Baugenossenschaften. „Von" ist doch nicht gleichbedeutend mit „für".

Man wird hieraus erkennen, daß der § 164 seitens des Reichsversicherungsamtes und der Versicherungsanstalten wiederum eine total falsche Auslegung erfahren hat — eine Auslegung ganz willkürlicher Art, die man gewaltsam aus dem Sinn des Gesetzes herausgesogen hat. Man hat das „andere" einfach in Gegensatz zu „mündelmäßig" gebracht und „nicht mündelmäßig" herausgelesen; aus „in" Grundstücken hat man „auf" Grundstücke gemacht; ebenso hat man statt Grundstücke oder dergl. „für" . . . gelesen: Grundstücke „von" . . ., wozu man, weil der Wunsch Vater des Gedankens war, „Baugenossenschaften" ergänzte; und so hat man schließlich auch die Baugenossenschaften für „Veranstaltungen" angesehen, obwohl sie nicht solche, sondern „Körperschaften" sind. Ein Irrthum gebärt natürlich den anderen, und so hat man zu guter Letzt die Bestimmung, daß die Veranstaltungen, für welche die andere Anlegung, insbesondere in Grundstücken, zulässig sei, ausschließlich oder vorwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu Gute kommen müssen, dahin interpretirt, daß nur „Baugenossenschaften", „von" welchen „Häuser" ausschließlich oder vorwiegend zum Besten „Versicherter" gebaut werden, jener anderen Anlegung in Gestalt „nicht mündelsicherer" Hypotheken theilhaftig werden können. Diese 6fach irrige Interpretation*) ist so an den Haaren herbeigezogen, daß man sich wundern muß,

---

*) Ich stelle noch einmal die 6 Punkte, in denen sich das Gesetz und die seitens der Versicherungsanstalten beliebte Interpretation nicht decken, einander gegenüber:

Das Gesetz sagt:	Die Versicherungsanstalten sagen:
wenn Hypothekenanlage, dann „mündelmäßig",	„nicht mündelmäßige" Hypothek,
„andere", als Hypothekenanlage,	über die Mündelsicherheit hinausgehende „Hypothekenanlage",
„Grundstücke",	„Häuser",
„für" Veranstaltungen,	„von" Baugenossenschaften,
„Veranstaltungen",	„Baugenossenschaften",
„versicherungspflichtige Bevölkerung".	„Versicherte".

wie es angesichts des klaren Wortlauts des Gesetzes gewagt werden durfte, die Gelder der Versicherungsanstalten in einer Weise zu gebrauchen, die nichts weniger als vorsichtig und sicher genannt werden kann. Ob hier eine Ueberschreitung der Amtsgewalt, eine Vergeudung öffentlichen Gutes vorliegt, will ich nicht entscheiden, da hierfür auch die Feststellung der Willensmeinung der dafür verantwortlich zu machenden Personen nöthig erscheint. Aber im Interesse der Gesammtheit liegt es zweifellos, daß hier schleunigst Remedur geschaffen werde.*)

Nach dieser Zerpflückung der Interpretation des § 164 des Invaliditätsgesetzes, wie sie die Versicherungsbehörden beliebten, wird man nun auch sich erklären können, warum die Versicherungsanstalten, wie im vorigen Abschnitt berichtet, „grundsätzlich" jede Hergabe von Anstaltsgeldern an Privatunternehmer ablehnten: sie versteiften sich eben auf die „Bestimmung", daß diese Gelder „nur Versicherten" zu Gute kommen sollen,**) und das sei nur bei „Baugenossenschaften" der Fall, die eine diesbezügl. Verpflichtung beim Bau ihrer Häuser eingehen.***)

Ob nach dem Gesagten der § 164 des Invaliditätsgesetzes eine Auslegung zuläßt, welche Privatbesitzern die Erlangung von Hypotheken über die mündelsichere Grenze hinaus aus Mitteln der Versicherungsanstalten ermöglicht, will mir zweifelhaft erscheinen, denn es würde auch hier m. E. an der „Veranstaltung" fehlen, „für" welche die „andere" Anlegung als in mündelmäßigen Hypotheken zulässig ist, auch wenn ausschließlich oder vorwiegend Versicherungspflichtige in den betr. Privathäusern wohnten.†) Aber den Privatbesitzern würde schon außerordentlich gedient sein, wenn sie Mündelhypotheken zu $3-3\frac{1}{2}\%$ von den Versicherungsanstalten erhalten könnten, denn hinter solchen würde ihnen die Beschaffung zweiter Hypotheken nicht schwer fallen. Dagegen haben „Mündel"hypotheken für „Baugenossenschaften" so gut wie gar kein Interesse, da bei ihnen die Schwierigkeiten einerseits in der Beschaffung von Baugeld, andererseits in der Erlangung ausreichend hoher zweiter Hypotheken liegt;††) für beide können sie, wenn sie billigere Wohnungen, wie die Privatunternehmer darbieten wollen, nicht einen Zinsfuß anlegen, wie ihn der letztere ohne Gefahr zahlen kann, da ihn sein eignes Interesse antreibt, diese theuren Gelder so rasch als möglich wieder abzustoßen.

Es ist aber um so mehr verwunderlich, daß jene Interpretation sich Geltung verschaffen konnte, als doch der Gesetzgeber — wenn er mündelmäßige Hypothek-Darlehen an Baugenossenschaften hätte zulassen wollen — dies zweifelsohne klar und deutlich im Gesetz ausgesprochen haben würde, ebensogut, wie er ja die Anlegung „in Grundstücken" besonders erwähnt hat. Aber kein Wort davon steht im Gesetz. Ja, ein bei der Berathung des Gesetzes gestellter Antrag, der diese Absicht verfolgte und also lautete: „Das Reichsversicherungsamt kann anordnen, daß ein bestimmter Theil des Vermögens in hypothekarischen Darlehen von gemeinnützigen Baugenossenschaften angelegt wird",†††) — verfiel der Streichung, vermuthlich auf An-

*) Während der Drucklegung dieses Bogens wird mir die Nachricht, daß der derzeitige Direktor des Centralverbandes st. H.- und Gr.-V., Herr Baumeister Hartwig, aus eigner Initiative bereits unterm 30. Mai 1901 die einleitenden Schritte beim Reichsversicherungsamt gethan hat, um eine Aenderung des Verfahrens der Versicherungsanstalten herbeizuführen.

**) Vergl. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, Nr. 5, S. 15.

***) Ebendaselbst, S. 33 und 34.

†) Nicht mit Unrecht ist, u. A. auch im Münchner Hausbesitzerverein, darauf aufmerksam gemacht worden, daß eine Zuwendung nichtmündelmäßiger Hypotheken an Privatunternehmer der Spekulation Vorschub leisten könnte. (Vergl. auch Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens, S. 51.)

††) Vergl. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, Nr. 5, SS. 17, 41 und 48.

†††) Dieser Antrag verdankt seine Entstehung der in den Kreisen der Wohnungsreformer herrschend gewordenen Ansicht, die Versicherungsanstalten müßten die Verpflichtung haben, an der Lösung der Wohnungsfrage mitzuwirken; vergl. Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens, S. 36.

regung des Reichsversicherungsamtes selbst. Damit ist doch unwiderleglich dargethan, daß die gesetzgebende Körperschaft, der Reichstag, eben nicht wollte, daß Baugenossenschaften „nicht mündelmäßige" Darlehen aus den Mitteln der Versicherungsanstalten erhalten.

Man hat sich nun aus der Schlinge zu ziehen gesucht, indem man wieder den Begriff „gemeinnützig" in der Auslegung, wie sie Landesrath Brandts (s. S. 25) gegeben, herbeizog und deren angebliche Uebereinstimmung mit dem Wortlaute des Gesetzes, wonach die „andere" Anlegung nur für solche Veranstaltungen zulässig ist, welche ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu Gute kommen, benutzte, um den Baugenossenschaften die Mittel der Versicherungs-Anstalten zugängig zu machen. Allein einmal ist doch jene Auslegung des Herrn Landesrath Brandts eine durchaus willkürliche, mit dem Herkommen und Sprachgebrauch wie mit den Thatsachen nicht in Einklang zu bringende; und sodann beweist auch die Praxis der Ausleihungen der Versicherungsanstalten, daß dieselben keineswegs „ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung" zu Gute kommen. Dafür einige Belege.

1. Landesrath Schröder gab auf der 1. Versammlung des Frankfurter Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens selbst an, daß die Versicherungsanstalt außer an 17 Spar- und Bauvereine noch an 2 Stadtgemeinden, 10 Darlehenskassenvereine und 1 Kreissparkasse*) Darlehen gegeben und 6 227 000 Mk. zur Befriedigung des landwirthschaftlichen Bedürfnisses sowie zum Bau für Kleinbahnen hergeliehen habe. Welchen Nutzen hiervon die „versicherungspflichtige" Bevölkerung haben soll, ist nicht einzusehen.
2. Verschiedene Versicherungsanstalten gaben auch direkte Darlehen an einzelne Arbeiter zum Wohnungsbau. Diesbezüglich erklärte Landesrath Schröder mit Recht: „Derartige Gesuche können ja natürlich niemals gemeinnützig sein."**) Ist nun die Hergabe an einzelne Arbeiter „niemals gemeinnützig" (weil sie eben nur diesen Arbeitern zu Gute kommt), so kann sie auch nicht dadurch „gemeinnützig" werden, daß sie durch Vermittelung einer Baugenossenschaft geschieht. Hier haben wir also ein direktes Anerkenntniß, daß die Ausleihung der Gelder an Arbeiter nicht gemeinnützig ist. Wenn sie nun trotzdem geschieht, so verlassen die Versicherungsanstalten und mit ihnen die Baugenossenschaften in vollem Bewußtsein den Boden der Gemeinnützigkeit; und das kann auch nicht entschuldigt werden durch die Worte, die Landesrath Schröder hinzufügte: „Aber auf der anderen Seite liegt es doch nur „im Interesse der Gesammtheit", den Spar- und Erwerbssinn in der Arbeiterschaft zu unterstützen und ihre wirthschaftliche Lage im Allgemeinen zu heben. Grundsätzliche Bedenken würden also der Ausleihung an Arbeiter nicht im Wege stehen". Die hierin ausgesprochene Logik ist eine sehr sonderbare. Was hat die „Hebung des Erwerbssinnes der Arbeiter" mit der Ausleihung der Versicherungsgelder an „nur gemeinnützige Veranstaltungen" zu thun? Mit welchem Recht maßt man sich diese Hebung des „Erwerbssinnes der Arbeiter" an?***)

*) Siehe Bericht, S. 38.
**) Siehe ebendaselbst, S. 39.
***) Der „Erwerbssinn" der Arbeiter erhält übrigens eine recht drastische Beleuchtung durch ein Eingeständniß des Landesrath Schröder. Die Aftervermiethung ist bekanntlich (siehe S. 167) bei Baugenossenschaften ausgeschlossen oder nur für Blutsverwandte nachgelassen. Schröder klagt nun (in dem mehrgenannten Bericht, S. 42): „Allein die Erfahrung lehrt, daß gleichwohl nach dieser Richtung, trotz des vertragsmäßigen Verbots, viel gesündigt wird, und sieht deshalb der Vorstand den überwiegenden Bau von 4-Zimmerwohnungen sehr ungern. Das beweist nicht nur, daß der „Erwerbssinn" der Arbeiter vor dem Nimbus der Aftermiethfreiheit nicht halt! macht, sondern belegt auch meine S. 138 gethane Behauptung, daß die Arbeiter kleine Wohnungen gar nicht haben wollen.

3. Die Landesversicherungsanstalt Hannover giebt den Sparkassen der Provinz Hannover Darlehen à 3% zur Wiederausleihung à 3¼%, ohne daß nachweisbar Anträge von Versicherten auf Kapitalhingabe vorliegen.*) Dazu bemerkt Landesrath Schröder: „Von einer vollständigen „Gemeinnützigkeit" des Geschäftsverkehrs kann also hier keine Rede mehr sein . . . Sie sehen also, daß — soweit nicht Spar- und Bauvereine als unmittelbare Darlehensnehmer in Betracht kommen — das Verlangen der völligen Selbstlosigkeit und Gemeinnützigkeit sehr wohl zu Bedenken Anlaß geben kann und dem angestrebten Zwecke, den Bau billiger und gesunder Arbeiterwohnungen zu fördern, unter Umständen hindernd in den Weg tritt." Ja, das meine ich auch; dann dürfte es doch wohl aber das Richtige sein, wenn man den Gesichtspunkt der „Gemeinnützigkeit" nach Brandts'scher Auslegung überhaupt fallen läßt und die Mittel der Versicherungsanstalten Jedem zugängig macht, der Kleinwohnungen herstellen will. Merkwürdiger Weise ist man aber auf genau das entgegengesetzte Mittel verfallen und hat für die Baugenossenschaften die Bedingung der „Gemeinnützigkeit" aufgehoben. Es hatte nämlich

4. die Landes-Versicherungsanstalt Hessen-Nassau die Hergabe der Darlehen an Baugenossenschaften zu 3% an die Bedingung geknüpft, daß dieselben ihre „Gemeinnützigkeit" durch Beschränkung der Dividendenzahlung auf ebenfalls 3% manifestirten. Sofort war der Anreiz für Privat-Kapitalisten, Antheile von Baugenossenschaften zu erwerben, verschwunden, und da die auf diese Antheile einzuzahlenden Gelder zur Beschaffung des „Baugeldes" und der „letzten Hypotheken" nöthig gebraucht wurden, so mußte wohl oder übel die Versicherungsanstalt in den sauren Apfel beißen und die Dividendenbeschränkung wieder fallen lassen.**) Damit wurde sogar das äußere Merkmal der „Gemeinnützigkeit" beseitigt und der „Erwerbssinn" — allerdings nicht der Arbeiter, sondern der Baugenossenschaften — trat in sein Recht.

Aus diesen Thatsachen sind nun aber Konsequenzen zu ziehen, die für den städtischen Haus- und Grundbesitz von weittragender Bedeutung sind. Wird er auch — wie oben bemerkt (S. 275) — „aus dem Invaliden-Versicherungsgesetz" ein Recht auf Gewährung von Darlehen seitens der Landes-Versicherungsanstalten eben so wenig ableiten können, wie ein solches für die Baugenossenschaften ableitbar ist, so gewährt ihm doch die bei den Ausleihungen der Versicherungsanstalten geübte „Praxis" ein Recht darauf. Denn nachdem die Fonds der Versicherungsanstalten über die mündelmäßige Grenze hinaus „nur in Veranstaltungen für die versicherungspflichtige Bevölkerung" angelegt werden sollen, die Versicherungsanstalten in der Praxis jedoch von dieser Vorschrift abgewichen sind und sogar selber die Schranke der „Gemeinnützigkeit" niedergerissen haben, so kann es hiernach nicht zweifelhaft sein, daß nunmehr diese Fonds Jedem offen stehen müssen, auf alle Fälle aber Jedem, der in seinem Hause auch Wohnungen für Arbeiter (bez. Versicherte) herstellen läßt. Diese Konsequenz ergiebt sich aus dem Vorangegangenen mit um so größerer Bestimmtheit, als in den Vertragsbedingungen der Versicherungsanstalten (beispielsweise der von Hessen-Nassau) die Vorschrift enthalten ist, daß „allen Miethern eines Hauses ein gleichmäßig billiger Miethzins gewährleistet sein muß und dementsprechend der Erwerber eines Hauses bei Weitervermiethung der übrigen

---

*) Siehe Bericht, S. 40.

**) Landesrath Schröder drückt das folgendermaßen aus: „Seitdem aber neue Geldquellen erschlossen werden müssen, wirkt jene Klausel namentlich dem letzteren Bedürfniß hemmend entgegen und der Vorstand hat deshalb bereits die Erlaubniß zur Zahlung einer höheren Dividende ohne jedes Bedenken gegeben. Es wird aber auch unbedenklich sein, die Bestimmung allgemein fallen zu lassen." (A. a. O., S. 41.)

Stockwerke durch übertriebene Miethzinsforderung sich nicht übermäßig bereichern darf." Sonach würde die Forderung eines ortsüblichen Miethzinses und eine mäßige Bereicherung unter den Begriff der „Gemeinnützigkeit" fallen,*) damit aber jeder Hausbesitzer, der kleine Wohnungen zu vermiethen hat, direkten Anspruch auf Darlehen der zuständigen Versicherungsanstalt erlangen.

Unter diesem Gesichtspunkte wird eine Ansicht sehr bemerkenswerth, die Landesrath Liebrecht-Hannover mehrfach ausgesprochen hat; so in einem Vortrage auf der vierten Hauptversammlung des Ausschusses für Gesundheitspflege auf dem Lande in Berlin 1900, in welchem es heißt:

> „Ich glaube, die Reichsgesetzgebung hat die Frage, wie für ganz Deutschland eine einheitliche Institution zur Bethätigung der Arbeiterwohnungsfürsorge zu erzielen sei, bereits dahin entschieden, daß die Invaliditätsversicherungsanstalten die besten Träger der Arbeiterwohnungsfürsorge werden würden. In dem Invalidenversicherungsgesetz von 1899 ist § 164, der die Bestimmungen über die Vermögensanlage trifft, so gefaßt, daß die Versicherungsanstalten befugt sein sollen, mit Genehmigung des Reichsversicherungsamtes und des Kommunalverbandes die Hälfte ihrer Vermögensbestände in solchen Wohlfahrtseinrichtungen, wie die Arbeiterwohnungen, nicht mündelsicher anzulegen, und nach der maßgebenden Auffassung der Aufsichtsbehörde wird diese Hälfte so ermittelt, daß nicht etwa ein Kapital, welches über die Mündelsicherheit hinausgegeben wird, ganz als nicht mündelsicher betrachtet wird, sondern nur der über die mündelsichere Grenze hinausgehende Theil, woraus hervorgeht, daß die Versicherungsanstalten ihr ganzes Vermögen in Arbeiterwohnungen anlegen können."**)

Diese Ansicht begründet Liebrecht mit einer Weisung der Aufsichtsbehörde, nur den Theil der Ausleihungen als nicht mündelsicher zu betrachten, der über die Mündelgrenze hinausgehe; wieviel von dem ganzen Vermögen der Versicherungsanstalt auszuleihen sei, bestimme das vernünftige Ermessen des Vorstandes, der parate Geldmittel für die Invalidenversicherung reserviren müsse. Nach dieser Auffassung würde also für die Vermögensanlage der Versicherungsanstalten der Versicherungszweck Nebensache sein, denn Liebrecht will („Reichshilfe" S. 10) mindestens $^3/_4$ des ganzen Vermögens der Versicherungsanstalt in Arbeiterwohnungen angelegt wissen, sodaß 50% mündelsicher und 25% nicht mündelsicher angelegt wären. Da das Vermögen der Versicherungsanstalten heute ca. 720 Millionen Mk. beträgt, so würden für den Wohnungsbau der Arbeiter ca. 540 Millionen Mk. disponibel sein — nach Liebrecht's Meinung. Das wäre für den städtischen Haus- und Grundbesitz, wenn man ihn nach Obigem als gleichberechtigt mit den Baugenossenschaften anerkennen muß, eine immerhin nicht unbeträchtliche Summe, denn sie repräsentirt nach den neuesten Berechnungen Eberstadt's etwa die Hälfte der jährlichen Zunahme der Hypothekenverschuldung unseres gesammten deutschen Grundbesitzes, welcher im Ganzen mit etwa 42 Milliarden hypothekarisch belastet ist. Das eröffnet natürlich schon ganz andere Aussichten als die jetzige Jahresunterstützung der Baugenossenschaften mit 16 oder 26 Millionen Mk. und einer Gesammtherleihung von bis jetzt 78 Millionen Mk. und bestätigt, was ich oben (S. 258) sagte, daß wir erst im Anfange der baugenossenschaftlichen Bewegung stehen.

Daß die Ansicht Liebrechts, selbst wenn sie durch eine Weisung der Aufsichtsbehörde Deckung fände, falsch ist, liegt für Jeden, der sich an den klaren Text des § 164 des Inv.-Vers.-Ges. und nicht an die 6fach entstellte Interpretation

---

*) Vergl. meine S. 24 ausgesprochene gleiche Ansicht.

**) Aus „Das Land", 8. Jahrg., Nr. 11 vom 1. März 1900; vergl. auch Liebrecht, Reichshilfe für kleine Wohnungen, S. 9 und 11.

desselben hält, auf der Hand, denn der Absatz 3 des § 164 spricht eben von anderen als „hypothekarischen" Anlegungen, und somit können letztere — von Gesetzeswegen — nie über die Hälfte des Anstaltsvermögens hinausgehen und müssen sich in mündelsicherer Grenze halten. Nichtsdestoweniger erregte natürlich die Liebrecht'sche Ansicht Aufsehen und der Ansturm der Baugenossenschaften auf die Versicherungsanstalten nahm einen solchen Umfang an, daß sie den gestellten Anforderungen vorerst garnicht genügen konnten. Landesrath Schröder berechnete, daß die Versicherungsanstalt in Kassel im Jahre 1900 mit $1^1/_2$ Millionen Mark Kapitalzusagen an Baugenossenschaften mehr belastet sei, als ihr Einnahme-Etat zulasse; neue Zahlungsverbindlichkeiten und Versprechen konnte die Anstalt für 1900 nicht mehr übernehmen — sie war bereits am Ende ihrer Leistungsfähigkeit angelangt. Der Taumel war aber so groß, daß die Versicherungsanstalten sich am liebsten der durch den § 164 neu eingeführten Beschränkung, wonach sie für alle Ausleihungen der Genehmigung der Aufsichtsbehörde bedürfen, entzogen hätten.*) Das Reichsversicherungsamt sah sich deshalb veranlaßt, einen Dämpfer aufzusetzen, indem es ein Rundschreiben an die Vorstände der Versicherungsanstalten erließ, wonach ihr jeder die Mündelsicherheit übersteigende Darlehensbeschluß zur Genehmigung vorzulegen sei. Außerdem entschied das Reichsversicherungsamt in einem Einzelfalle, daß sein Genehmigungsrecht für die Verwendung von Geldern der Invaliditätsversicherungsanstalten sich nicht auf eine Pauschalsumme zu beschränken habe, sondern daß dem Amte das Recht und die Pflicht zur Prüfung der betr. Vermögensanlagen zustehe.**) Andererseits befestigte sich die von Liebrecht schon früher ausgesprochene Meinung,***) es müsse den Versicherungsanstalten zur Pflicht gemacht werden, ihre Kapitalien zum Arbeiterwohnungsbau zu verwenden.†)

Indeß hatte man doch schon vor Jahren erkannt, daß die Versicherungs-Anstalten nicht die geeigneten Organe für die „Lösung" der Wohnungsfrage seien. Bereits auf der 1896er Generalversammlung des Vereins „Arbeiterwohl" kam dies zur Sprache. Die Zeitschrift „Arbeiterwohl" (Jahrg. 1897, Heft 4, S. 49) schreibt darüber:

> „Zwar sind erfreuliche Anfänge von einigen Anstalten nach dieser Richtung gemacht worden . . . . . Indeß sind die Kapitalien, welche diese Anstalten zu verwalten haben — bis 1. Januar 1897 etwa 500 Millionen Mark doch zunächst zu ihrem eigentlichen Zwecke, der Rentenzahlung, dispouibel zu halten, und können nur zum geringen Theil in unkündbaren Hypotheken festgelegt werden. Die Versicherungsanstalten können daher wohl kaum anders wirthschaften, wie die privaten Versicherungsanstalten, die ihre Kapitalien ja auch nur zum Theil in städtischen Hypotheken anlegen. Wenn auch Erfreuliches mit einer Quote der 500 Millionen geleistet werden kann, so wird diese Quote doch nicht genügen."

Auch Liebrecht verhehlte sich das nicht, und deshalb warf er in der 1. Hauptversammlung des Ausschusses für Wohlfahrtspflege auf dem Lande die Frage auf:

> „Werden trotzdem die Versicherungsanstalten Geld genug haben um alle Anforderungen dieser Art befriedigen zu können? Das kann zweifelhaft sein; aber da läßt sich helfen. Man muß den Anstalten das Recht geben, auch ihrerseits Darlehen aufzunehmen, um diese Aufgabe zu erfüllen. Warum sollten nicht Staat, Kommunen, Arbeitgeber, die nicht selbst bauen wollen, eine sichere Kapitalsanlage darin erblicken, den Versicherungsanstalten Geld zu mäßigem Zinsfuß zu leihen, und so erwarten, daß die Versicherungsanstalt ihnen Arbeit, Mühe und Sorge abnimmt?"††)

*) Vergl. Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens, S. 37.
**) Vergl. Deutsche Hausbesitzer-Zeitung Nr. 11 vom 7. Juni 1900, S. 175.
***) Siehe Der Bau von Arbeiterwohnungen, S. 27.
†) Vergl. Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 64, und Aufgaben von Gemeinde und Staat, S. 49.
††) Aus „Das Land", 8. Jahrg., Nr. 11 vom 1. März 1900; vergl. auch Kampffmeyer, a. a. O., S. 49.

Damit wurde ein ganz neuer Gesichtspunkt eröffnet. Es frug sich nur, woher sollten die Invalidenversicherungsanstalten Gelder bekommen können, die billig genug wären, um damit den Baugenossenschaften zu dienen. Die Gelder, die sie selbst ansammeln, kosten ja gar keine Zinsen; sie mögen so hoch oder so niedrig ausgeliehen werden, wie sie wollen — die gesammte Zinseneinnahme ist immer voller Gewinn. Unter so günstigen Verhältnissen kommen sonst nur noch Steuern ein; diese sind aber natürlich für andere Zwecke bestimmt und daher nicht verfügbar. So kann nur die Geldquelle in Frage kommen, welche für die ihr zufließenden Gelder den niedrigsten Zins zu zahlen hat, und das ist — die Sparkasse.

In der That trägt man sich in maßgebenden Kreisen ernstlich mit der Absicht, die Kapitalien der Sparkassen den Versicherungsanstalten und damit den Baugenossenschaften dienstbar zu machen.*) Man hatte allerdings auch an die Hypothekenbanken und an die Kreditgenossenschaften**) gedacht. Bei jenen aber war offenbar das Geld zu theuer, da sie ihre Pfandbriefe möglichst hoch im Kurse halten müssen, außerdem sind sie an bestimmte Beleihungsgrenzen gebunden;***) bei den Kreditgenossenschaften kam in Betracht, daß sie ihre Gelder nicht für lange Zeit festlegen können, sondern thunlichst oft mit Nutzen umsetzen müssen, wenn sie bestehen wollen. Dagegen gewinnt es den Anschein, daß man den Sparkassen-Gedanken weiter verfolgt, wobei erleichternd mitwirkt, daß ein Theil der Sparkassen große Neigung besitzt, sich zu centralisiren, und ein Institut anstrebt, welches die Ueberschüsse der einzelnen Sparkassen aufnehmen und in ausgleichender Weise verwenden soll. Ohne mich über den Werth oder Unwerth eines solchen „Zentralinstituts" hier auszusprechen,†) will ich nur konstatiren, daß im Februar 1901 der damalige preußische Minister des Innern, jetzige Finanzminister, Frhr. v. Rheinbaben, einen Erlaß an sämmtliche Oberpräsidenten gerichtet und ihnen die Grundzüge für eine event. zu gründende „Preußische Sparkassenbank, Gesellschaft m. b. H." zur Begutachtung vorgelegt hat,††) und daß außerdem sehr genaue Erhebungen über die Umsätze der preußischen Sparkassen und ihre Ueberschüsse stattgefunden haben, so daß man wohl annehmen darf, die Angelegenheit werde ernsthaft betrieben. Daß eine solche Sparkassenbank, die nach den „Grundzügen" ein Schwesterinstitut der preußischen Centralgenossenschaftskasse werden würde, für den städtischen Haus- und Grundbesitz eine nicht zu unterschätzende Gefahr wäre, leuchtet ein, wenn man bedenkt, daß die Sparkassen z. Zt. die ihnen aus ihrem Bezirk zufließenden Gelder in denselben lokalen Kreisen wieder unterzubringen bemüht waren, so daß sich ein vollständiger Ausgleich zwischen den Ueberschüssen der Erwerbsthätigkeit und dem zur Fruktifizirung derselben bestehenden Kapitalbedürfniß vollzog.†††) Der Haus- und Grundbesitz bildete solchergestalt gewissermaßen den Niederschlag der Erwerbsthätigkeit der produktiven Stände, der — indem er für den Arbeiter- und Beamtenstand zugleich die Wohngelegenheiten schuf — damit auch diesem von Nutzen wurde und so zu einem starken, unentbehrlichen Faktor in der Volkswirthschaft heranwuchs. Das müßte sich natürlich vollständig ändern, wenn die Ueberschüsse der Sparkassen, statt in tausend kleinen Bächen im Lande zu verlaufen und Handel und Wandel daselbst zu befruchten, in einen einzigen großen Topf flößen, auf dessen Rand ein paar Gruppen kapitalbedürftiger Unternehmungsarten sitzen, welche diese Zuflüsse gierig aufsaugen und

---

*) Vergl. Kampffmeyer, a. a. O., S. 50.

**) Vergl. Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 57/58; Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens, S. 56; Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen Nr. 5, S. 48.

***) Vergl. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen Nr. 5, S. 5.

†) Vergl. hierzu Deutsche Hausbesitzer-Zeitung Nr. 12 vom 21. Juni 1901.

††) Vergl. Blätter für Genossenschaftswesen, Jahrg. 1901, Nr. 20 vom 18. Mai, S. 207 ff.

†††) Vergl. Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens, S. 60.

in irgend welcher Weise verschwinden lassen. Daß zu diesen Gruppen auch die Baugenossenschaften gehören würden, darf man bei der bekannten Stellung der preußischen Regierungskreise zu den Baugenossenschaften als sicher bezeichnen. Hier droht also den Hausbesitzern eine neue Gefahr, auf die sie aufmerksam zu machen ich nicht unterlassen möchte.

Aber noch eine zweite Gefahr ist für sie vorhanden, und die besteht in der Unterstützung der Baugenossenschaften durch die Gemeinden.

Das Reich als solches hatte sich bis zum Jahre 1901 gegen jede Einmischung in die Wohnungsfrage ablehnend verhalten, insbesondere die Einführung eines Reichswohnungsgesetzes wiederholt verweigert.*) Erst dem im Herbste 1900 zusammengetretenen Reichstage wurde eine Vorlage unterbreitet, durch welche für das Bereich des Reichsamtes des Innern der Betrag von 2 Millionen Mark zum Bau von Arbeiterwohnungen zur Verfügung gestellt werden sollten. Der Reichstag hat diese 2 Millionen bewilligt und sie werden nach den neuesten Meldungen dazu verwendet, um den Baugenossenschaften in Schleswig-Holstein Unterstützungen zu geben. So sollen dem Arbeiterbauverein Gaarden 500 000 Mk. bewilligt worden sein. — Man hat dann auch die Heranziehung der Fonds der Berufsgenossenschaften für die Zwecke der Baugenossenschaften empfohlen; besonders Landesrath Hansen in Kiel ist lebhaft für dieses Projekt eingetreten; jedoch hat sich bis jetzt dafür eine Geneigtheit der Leiter der Berufsgenossenschaften nicht konstatiren lassen (vergl. Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 16).

Von den Einzelstaaten hat das Königreich Preußen durch 4 Gesetze je 5 Millionen Mark, im Ganzen also 20 Millionen Mark, zum Bau von Wohnungen für Beamte und Arbeiter der preußischen Staatsverwaltung disponibel gemacht; ein dem letzten Landtage vorgelegter Gesetzentwurf, durch welchen weitere 8 Millionen Mark für den gleichen Zweck zur Verfügung gestellt werden sollten, ist nicht zur Berathung gekommen. Von jenen 20 Millionen sind 5 941 400 Mk. zu Baudarlehen an Baugenossenschaften verwendet worden, davon allein 5 252 800 Mk. seitens der Staatsbahnverwaltung. Außerdem hat die Pensionskasse für die Arbeiter der Preußischen Staatseisenbahnen, die über 30 Millionen Mark Vermögen besitzt, an eine Reihe von Baugenossenschaften Darlehen im Gesammtbetrage von etwa 5 Millionen Mark gegeben. Der Zinsfuß ist in der Regel $3^1/_2\,\%$, zuweilen aber auch darunter; die Beleihung erfolgt bis 90, fast $100\,\%$ des Bauwerthes.**) Jedoch giebt die Kasse nur Darlehen zu Häusern für Eisenbahnbedienstete, und auch nicht auf Einzelhäuser, sondern nur auf Miethhäuser.***) — Schließlich ist der Versuch gemacht worden,†) die preußische Rentengutsgesetzgebung für die Zwecke der Baugenossenschaften nutzbar zu machen, indem die Abg. Weihe und Gen. im Abgeordnetenhause einen Antrag einbrachten, das Rentengutsgesetz dahin auszudehnen, daß auch die Schaffung „kleinster Rentengüter" (Arbeiterwohnungen mit Gartenland) möglich sei, und zu diesem Zwecke vorläufig 2 Millionen Mark zur Verfügung zu stellen. Die Regierung nahm jedoch durch den Finanz- und Landwirthschaftsminister eine völlig ablehnende Stellung ein.††) Die Antwort, welche der frühere Finanzminister v. Miquel ertheilte, ist für die damalige Auffassung der Regierung so charakteristisch, daß ich sie hierher setze. Er sagte nach dem stenographischen Bericht der Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 21. Juni 1899, Seite 2475:

*) Drucksachen des Reichstages Nr. 373; vergl. auch Grävell, Die Wohnungsnoth, S. 29 und 30; ferner Deutsche Hausbesitzer-Zeitung Nr. 3 vom 7. Februar 1901.

**) Vergl. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen Nr. 5, S. 21 45; Taschenbuch für Baugenossenschaften, S. 73.

***) Vergl. Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens, S. 46.

†) Thatsächlich Geld gegeben hat nur die Generalkommission zu Münster, welche auf die v. Bodelschwingh'schen Arbeiterhäuser im Bauwerthe von 181 000 Mk. 137 000 Mk. = $76\,\%$ geliehen hat.

††) Vergl. „Gemeinwohl", 13. Jahrg., Nr. 7 vom Oktober 1900.

„Dieser Antrag bedeutet die Verantwortlichkeit des Gesammtstaates für das gesammte Wohnungswesen im Lande, und das kann in den Konsequenzen in viele, viele Milliarden hineingehen. Für das Jahr 1900 sollen nur Rentenbriefe ausgegeben werden dürfen im Betrage von 2 Millionen Mark und für die folgenden Jahre soll der Finanzminister auf Grund der Berichte der General-Kommission den Höchstbetrag der zu diesem Zwecke auszugebenden Rentenbriefe bestimmen. Ich habe die lebendige Befürchtung bei der Stimmung, in die jetzt auch die besitzenden Klassen gerathen sind, daß aus diesen 2 Millionen sehr bald 2 Milliarden werden, und daß der Finanzminister, wenn er von der persönlichen Ermächtigung, die ihm hier gegeben wird, die Höhe der auszugebenden Rentenbriefe frei zu bestimmen, vorsichtigen Gebrauch machen wollte, einen felsenfesten Thurm darstellen müßte, der nicht überwunden werden kann. Einen solchen Finanzminister wird es nie geben in Preußen; wenn einmal das Gesetz ihm überläßt, Rentenbriefe in beliebiger Höhe auszugeben für diesen ja an sich heilsamen Zweck der Erleichterung des Baues von Wohnungen, so kann er überhaupt nicht mehr widerstehen; das ist vollkommen ausgeschlossen. Es ist das leichteste und bequemste und entspricht der allgemeinen Stimmung, alle Aufgaben dem Staate zu überweisen. Die Bemühungen der Einzelnen, der Arbeitgeber, der Gemeinden, der Vereine, mit einem Worte Alles, was man zu dem Gebiete der Staatsverwaltung rechnet, will man auf den großen Beutel des Staates abschieben. Das führt zu schweren Bedenken nicht nur für die Finanzen, sondern für die ganze Grundlage unseres heutigen Staatswesens. Die Folge dieses Gesetzes würde sein, daß die lebhafte Thätigkeit, die Gott sei Dank im ganzen Lande verbreitet ist, auf eigene Kosten, mit eigenen Mitteln, durch eigenes Bemühen — sei es durch Vereine, sei es durch Kommunen, sei es durch die Thätigkeit der Arbeitgeber — die Lage und den Zustand der Wohnungen zu verbessern, — daß diese lebendige Thätigkeit der Selbstverwaltungen, der Menschen- und Christenliebe sofort in den Hintergrund träte, wenn es heißt: der Staat hat die Aufgabe übernommen. Das Wohnungsbedürfniß ist so verschieden in seiner Höhe, in seiner Rückwirkung auf die freie Bauspekulation, in der Art, wie es zu befriedigen ist, daß das an und für sich für den Staat überhaupt keine Aufgabe ist, es sei denn der Sorge für seine eigenen Arbeiter und Beamten. Wir müssen fürchten, sowie der Staat diese Aufgabe übernimmt, die Geldmittel beschafft, daß gerade umgekehrt diese so wirksame private Thätigkeit in den Hintergrund tritt. Ob daher überhaupt der Befriedigung und Verbesserung der Wohnungsverhältnisse mit dem Antrage gedient wäre, ist mir noch sehr zweifelhaft. Wir können möglicherweise gerade das Gegentheil bewirken. Ein kleiner Anfang ist leicht, aber man muß untersuchen: was wird aus dem Kinde herauswachsen. Da bin ich allerdings überzeugt, daß diese 2 Millionen sehr bald sich in's Ungemessene vermehren werden, und daß wir auf eine Bahn kommen, die mit den allgemeinen Aufgaben unseres heutigen Staates nicht vereinbar ist."

In dieser Rede ist klar und offen ausgesprochen, daß es der Staat nicht als seine Aufgabe betrachten kann, die Wohnungs-Produktion selbst in die Hand zu nehmen oder auch nur mit seinen Mitteln zu unterstützen: ein solches Verfahren würde nicht nur finanziell, sondern auch politisch für den Staat und seine Grundlagen gefährlich werden. Fast noch schärfer spricht sich der Deputationsbericht der I. sächsischen Kammer aus, welche am 13. März 1900 über eine Anzahl Petitionen zu berathen hatte, in welchen um staatliche Unterstützung der gemeinnützigen Baugesellschaften gebeten wurde. Diese von Bau-, Miether- und evang. Arbeitervereinen eingereichten Petitionen wurden glatt abgelehnt, nachdem der Berichterstatter der Deputation u. A. Folgendes ausgeführt hatte:

„Die Staatsregierung betrachte zwar die Unternehmungen der Petenten nicht als unverdienstlich, eine substantielle Unterstützung durch Zuwendung von Staatsgeldern oder fiskalischen Grundstücken würde jedoch auf gewichtige Bedenken stoßen. Zunächst würde ein Versuch nach dieser Richtung sich gar nicht begrenzen lassen und leicht unübersehbare und unerfüllbare Ansprüche hervorrufen. Ferner sei es kaum rathsam, durch Unterstützung großstädtischer Bauunternehmungen aus Landesmitteln den ohnehin viel beklagten Zuzug nach den Großstädten zu erleichtern und dadurch den Abfluß der Arbeitskräfte von den kleinen Städten und dem platten Lande noch mehr zu fördern. Endlich sei auch der als Gegenleistung in Aussicht gestellte spätere Uebergang der zu erbauenden Häuser in den Besitz des Staates durchaus nicht wünschenswerth, da die Verwaltung von Miethhäusern als außerhalb des Bereiches der Staatsbetriebe stehend, nicht zu seinen Aufgaben gehöre. In erster Linie liege es nahe, daß die Arbeitgeber selbst für das Unterkommen ihrer Arbeiter sorgen. . . Soweit aber die Arbeitgeber-Fürsorge nicht ausreicht, sei es immer noch eher Sache der Gemeinden, sich an der Beseitigung des Wohnungsmangels zu betheiligen."

Man wird diese Stellungnahme der sächsischen Regierung und Volksvertretung zur Baugenossenschaftsfrage nur korrekt und billig finden müssen, denn sie ist hervorgegangen aus der durchaus zutreffenden Erkenntniß, daß der Staat nicht befugt ist, in Erwerbsgebiete einzugreifen, die unbedingt ein für alle Mal der Privatthätigkeit überlassen werden müssen, und in denen jede einseitige Unterstützung auf ein Zurückdrängen konkurrirender Faktoren hinauslaufen muß. Damit dürfte die Ansicht älterer und neuerer Schriftsteller,*) daß auch der „Staat" die Pflicht habe, die Baugenossenschaften zu unterstützen, wohl als abgethan gelten können, wenn es nun auch um so mehr Wunder nehmen muß, daß das Reich die Unterstützung der Baugenossenschaften durch die Versicherungsanstalten trotzdem zuläßt und begünstigt. Denn warum bei den Invaliden-Versicherungsanstalten, wie Freund und Malachowski (a. a. O., S. 15) behaupten, die Bedenken, welche gegen eine staatliche Einmischung sprechen, nicht zutreffen sollen, ist nicht einzusehen und von den genannten Autoren auch nicht nachgewiesen worden. Die Versicherungsanstalten sind Staats- (Reichs-) Anstalten, unterstehen sammt dem Reichsversicherungsamt dem Reichsamt des Innern, und für eine staatliche Unterstützung ist es ganz gleich, aus welcher Kasse des Staates dieselbe fließt Hier besteht also thatsächlich eine Divergenz der Meinungen zwischen dem Reichsversicherungsamt und der Regierung eines Bundesstaats, ja sogar zwischen ersterem und dem höchsten Beamten des Reiches, dem Reichskanzler, denn dieser hat in der Sitzung des Reichstages vom 23. Januar 1901 gelegentlich der Berathung des Antrages Hieber sich ganz im Sinne v. Miquels und der sächsischen Regierung ausgesprochen und ebenfalls ausdrücklich betont, die zu ergreifenden Maßregeln lägen auf dem Gebiete der kommunalen Fürsorge, speziell des Steuerwesens und der polizeilichen Befugnisse.

Die Ansicht, daß die Gemeinden die Baugenossenschaften unterstützen müßten, ist ja nicht neu, zahlreiche Schriftsteller haben sie ausgesprochen und in der verschiedensten Weise begründet.**) Schon v. Miquel hat, als er noch Oberbürgermeister von Frankfurt a. M. war, befürwortet, die Gemeinden sollten den Bau-

*) Vergl. z. B. Hauauer, a. a. O, S. 11; Mahraun, a. a. O., S. 8; Wolff, a. a. O., S. 36; Kamp, a. a. O., S. 20; Schäffle und Lechler, Die staatliche Wohnungsfürsorge, S. 9, 23 und 27; Freese, a. a. O., S. 58; wogegen Wehberg (a. a. O., S. 28) bereits die staatliche Mitwirkung zur Wohnungsverbesserung für ungeeignet hält.

**) Vergl. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 12; Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, S. 13; Mahraun, a. a. O, S. 9; Gibsone, a. a. O., S. 11; Trimborn und Thießen, a. a. O., S. 57; Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 55; Damaschke, a. a. O., S. 127; Singer, a. a. O., S. 53 und 56; Weber, a. a. O., S. 19 und 22.

genossenschaften billige Bauplätze und Ermäßigung der Straßenbau- und Kanalisationskosten gewähren.*) In den 1896er Leitsätzen des Vereins „Arbeiterwohl" beschäftigt sich der ganze 2. Leitsatz in 3 Unterabtheilungen mit den den Baugenossenschaften zu gewährenden Vergünstigungen.**) Neuerdings haben namentlich die Vorstände der Versicherungsanstalten sich warm für eine ausgiebige Unterstützung der Baugenossenschaften ausgesprochen, und der „Rhein. Ver. zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens", dem zahlreiche Gemeinde-Vorstände, Bürgermeister und Vorsitzende von Kreisausschüssen selber angehören, hat, wie die Spalten 10 bis 14 in Tab. I nachweisen, vielen Baugenossenschaften nicht unerhebliche Vergünstigungen verschafft. Andererseits hat es aber auch nicht an Gegnern solcher Vergünstigungen gefehlt. So hält z. B. Berthold (a. a. O., S. 20) es für „bedenklich, eine kommunale Verwaltung mit Dingen zu belasten, die an und für sich nicht zu ihren Aufgaben gehören." Freund und Malachowski halten (a. a. O., S. 12) die Beschaffung von Grund und Boden durch die Gemeinden für bedenklich, was früher schon Wehberg (a. a. O., S. 43) ausgesprochen hatte. Singer sagt (a. a. O., S. 29): die Aufgaben der Gemeinde liegen nicht in der speziellen Fürsorge für Minderbemittelte, sondern in der allgemeinen Fürsorge für die Gesammtheit; eben so schreibt Beck (Wohnungsfrage 1899, S. 27): die Gemeinde hat Einrichtungen zu schaffen für die Gesammtheit, nicht für einzelne Gruppen von Einwohnern; dennoch empfehlen beide Autoren (Singer, a. a. O., S. 56, Beck, a. a. O., S. 55) die Unterstützung der Baugenossenschaften. Auch Schäffle erklärt sich im Allgemeinen gegen eine Gemeindehilfe und macht den Gemeindeverwaltungen das wenig schmeichelhafte Kompliment, daß die meisten derselben kein Verständniß für die Lösung sozialer Aufgaben hätten.

Die Befürworter der gemeindlichen Unterstützung der Baugenossenschaften berufen sich zumeist darauf, daß von vielen Seiten die Herstellung von Wohnungen in eigner Regie der Gemeinden als fehlerhaft bezeichnet worden sei,***) und daß somit, wenn die Gemeinden in der Wohnungsfrage etwas thun, die ihnen vom Staat zugeschobene Aufgabe lösen wollten, ihnen gar kein anderer Weg übrig bleibe, als die Baugenossenschaften zu unterstützen. Das ist natürlich irrig, weil — wie Singer und Beck ganz richtig sagen — die Gemeinde nur Aufgaben für die Allgemeinheit, nicht für einzelne Bevölkerungsgruppen hat, mithin nicht verpflichtet sein kann, einer Institution, durch welche gewisse Kreise sich „selbst helfen" wollen, aber nicht können, Unterstützung zu gewähren. Unterstützungen hat die Gemeinde nur insoweit zu geben, als ihr vom Staate dessen Armen-Unterstützungspflicht delegirt worden ist.

Ungeachtet dessen haben zahlreiche Stadtverwaltungen sich von dem stolzen Schnelldampfer des theoretischen Sozialismus in's Schlepptau nehmen lassen und sind nicht nur mit eigenen Maßnahmen zur Wohnungsreform vorgegangen,†) sondern haben namentlich auch den Baugenossenschaften Unterstützungen und Vergünstigungen in den verschiedensten Formen gewährt. Die häufigsten davon sind folgende:

1. Baardarlehene ohne oder mit hypothekarischer Sicherheit (meist zu ermäßigtem Zinsfuße, u. A. auch aus den Sparkassen, Stiftungen oder

---

*) Vergl. Wolf, a. a. O., S. 34.

**) Vergl. Aufgabe von Gemeinde und Staat, S. 8 und 45.

***) Vergl. Schriften der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, Nr. 5, S. 13; Hasse, Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen, S. 79; Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XXXIII, S. 32; Fuld, a. a. O, S. 32; Lechler und Schäffle, Nationale Wohnungsreform, S. 19 und 64; Aufgaben von Gemeinde und Staat, S. 44 und 48; Beck, Wohnungsfrage 1899, S. 25/26; Gibsone, a. a. O., S. 10; wogegen die Bodenreformer und Sozialdemokraten direkt den kommunalen Wohnungsbau fordern (siehe Mahraun, a. a. O., S. 11: „Die Gemeinden sollen die Hausbesitzer unterbieten"; Damaschke, a. a. O., S. 124, der „ausnahmsweise" Gemeindebau zulassen will; Rupprecht, a. a. O., S. 57; Cohn, a. a. O., S. 52).

†) Beck veröffentlichte in seiner „Wohnungsfrage 1899" eine ganze Liste von 64 Städten, die mehr oder weniger auf diesem Gebiete vorgegangen sind (S 63).

Legaten). Nr. 13, 19, 76, 91, 95, 97, 116, 122, 136, 172, 181, 184, 189, 192 in Spalte 10 der Tabelle I.

2. Betheiligung durch Antheilscheine oder Aktien. (Nr. 4, 40, 41, 53, 60, 77, 82, 102, 106, 112, 114, 118, 121, 126, 131, 136, 142, 146, 149, 152, 153, 162, 171, 172, 182, 194, 199, 200, 207 daselbst.)
3. Durch Kapital- oder Zinsgarantie für Darlehen von anderer Seite, meist der Versicherungsanstalten. (Nr. 9, 13, 19, 40, 41, 42, 46, 62, 66, 69, 71, 76, 77, 79, 86, 93, 111, 117, 118, 146, 152, 159, 162, 166, 167, 176, 180, 182, 188, 194, 195, 197, 199 in Spalte 11 der Tabelle I.)
4. Schenkung von Bauland. (Nr. 83 daselbst.)
5. Ermäßigung des Baulandpreises, zum Theil unter Stundung des Kaufpreises. (Nr. 30, 33, 42, 69, 70, 72, 84, 91, 97, 107, 111, 114, 116, 120, 122, 134, 136, 137, 161, 172, 180, 193 in Spalte 12 der Tabelle I.)
6. Ganzer oder theilweiser Erlaß der Straßenbau- und Kanalisationskosten. (Nr. 10, 13 |Verzicht auf Sicherstellung|, 16, 30, 40, 42, 49, 62 |nur gestundet|, 94 |desgl.|, 111, 122, 126, 135, 136, 148, 150, 152, 172, 175, 180, 192, 200, 208 in Spalte 13 der Tabelle I.)
7. Erleichterung der Bauvorschriften. (Nr. 22, 62, 101, 111, 117, 158, 172 in Spalte 14 der Tabelle I.)
8. Uebernahme der ersten Einrichtungskosten. (Nr. 40 in Spalte 14 der Tabelle I.)
9. Erlaß der Umsatzsteuer. (Nr. 40, 93, 135, 136, 196 in Spalte 14 der Tabelle I.)
10. Besorgung der schriftlichen Arbeiten, Zeichnungen und Bauaufsicht. (Nr. 40, 199 in Spalte 14 der Tabelle I.)
11. Erlaß der Bausporteln. (Nr. 49, 66, 126, 162, 195 in Spalte 14 der Tabelle I.)
12. Verzinsung der Einlagen der Genossen durch die Sparkasse zu erhöhtem Zinsfuße. (Nr. 95 in Spalte 14 der Tabelle I.)
13. Verzicht auf Zinsen. (Nr. 102 in Spalte 14 der Tabelle I.)
14. Ermäßigung des Wasserpreises. (Nr. 111, 146, 149, 152, 166 in Spalte 14 der Tabelle I.)

Zu 1 und 2 ist zu bemerken, daß es oft nicht unbedeutende Summen sind, welche mit diesen Darlehen oder Betheiligungen den städtischen Betriebskapitalien entzogen werden; ganz abgesehen davon schließt aber die Betheiligung auf Antheilscheine auch ein beträchtliches Risiko ein, da die Gemeinden u. U. für den gleichen Betrag ihrer Betheiligung haftbar gemacht werden können. Bei 3., der Uebernahme von Kapital- oder Zinsgarantie, ist dieses Risiko noch ungleich größer. Die Versicherungsanstalten wälzen damit das Risiko, welches ihnen bei den Darlehen an Baugenossenschaften erwächst, auf die Gemeinden ab, deren Steuerzahler — und unter diesen in erster Linie die Hausbesitzer — gegebenen Falls gezwungen werden können, die Schulden der Baugenossenschaften zu decken. Sollte dieser Fall einmal eintreten, so ist den Bürgern der betr. Städte zu empfehlen, schleunigst ein Komitee zu bilden und gegen Diejenigen, welche das Engagement der Städte bewilligt haben, die Schadenersatzklage zu erheben. Bei 4. und 5. findet eine direkte Schädigung des Gemeindevermögens statt, wogegen die Aufsichtsbehörden einschreiten müßten. Eine Gemeindeverwaltung hat nichts zu verschenken, sondern scharf Haus zu halten, damit die Bürgerschaft mit so wenig Steuern als möglich belastet wird. Die Vergünstigungen unter 6.—14. müssen natürlich Ausfälle in den städtischen Einnahmen, bez. Vermehrungen der städtischen Ausgaben zur Folge haben, was nur durch vermehrte steuerliche Belastung der übrigen Steuerzahler ausgeglichen werden kann. Mit allen diesen Zuwendungen werden überhaupt auf Kosten der

Allgemeinheit einem kleinen Theile der Bürgerschaft Vorrechte und Vergünstigungen gewährt, für die es an jeglicher Gegenleistung an die Gemeinde fehlt; die dadurch erlangten Vortheile gehen weder der Gemeinde als solcher, noch den Wohnungsnehmern zu Gute, sondern — wie wir oben S. 253 sahen, den Kapitalgebern der Baugenossenschaften. Mit welchem Rechte die betr. Gemeindeverwaltungen auf Kosten der Gesammtheit einem kleinen Kreise Wohlhabender solche Vortheile zuwenden, ist nicht einzusehen.

Dennoch sind diese Vergünstigungen, mit denen die Bürgerschaft belastet wird, um einer Baugenossenschaft ein Geschenk zu machen, den Wohnungsreformern und Baugenossenschaftsfreunden noch nicht ausreichend.*) In ganz richtiger Konsequenz ihrer sozialistischen Tendenzen verlangen sie sogar das Enteignungsrecht für die Städte zu Gunsten der Baugenossenschaft,**) ja in der Zeitschrift „Arbeiterwohl" (Jahrg. 1897, Heft 5, S. 70) wird allen Ernstes verlangt, den „gemeinnützig" erklärten Baugenossenschaften selbst das Enteignungsrecht zu ertheilen. Ist das auch natürlich eine Utopie, so kennzeichnet es doch den Geist, in dem man diese Begünstigungen für Baugenossenschaften fordert: der städtische Haus- und Grundbesitz soll zurückgedrängt, soll unterdrückt, entrechtet, beseitigt werden zu Gunsten des sozialen Hausbesitzes oder richtiger: der kommunistischen Wohnungsbeschaffung. Im Zusammenhange damit stehen auch die Bestrebungen nach Aenderung des bestehenden Gemeindewahlrechts,***) welches hindern soll, daß Wohnungsreformen ernstlich in Angriff genommen werden, weil die entgegenstehende Macht der Hausbesitzer mit ihren „Sonderinteressen" alle Versuche einer Reform im Keime ersticke. Dem gegenüber muß ich konstatiren, daß alle die 100 und 1000 Wege, auf denen man eine „Wohnungsreform" anzubahnen versucht hat, sich nicht als gangbar erwiesen haben; irgend einer Schwärmerei zu Liebe den Ast abzusägen, auf dem er selbst sitzt, kann aber Niemandem zugemuthet werden, auch den Hausbesitzern nicht. Am allerwenigsten haben die Baugenossenschaften, wie wir sahen, bis jetzt den Beweis erbracht, daß durch sie der städtische Haus- und Grundbesitz überflüssig geworden sei; im Gegentheil beginnt man mehr und mehr einzusehen, daß die Privatthätigkeit nicht entbehrt werden kann, und daß deshalb die Gemeinden es als ihre Aufgabe erkennen müssen, die allgemeinen Grundlagen zu schaffen für eine allseitig gesunde, private Thätigkeit.†) Mit dieser Einsicht, zu der sich neuerdings selbst Herr v. Miquel bekehrt hat,††) steht allerdings in merkwürdigem Kontrast die Stellung, welche in letzter Zeit die preußische Regierung oder doch ein Theil ihrer verantwortlichen Rathgeber zur Baugenossenschaftsfrage eingenommen hat.

Unterm 19. März 1901 haben die preußischen Minister für Handel und Gewerbe, des Kultus, des Innern und der Landwirthschaft 2 Erlasse wegen der zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zu ergreifenden Maßnahmen an die Oberpräsidenten und an die Regierungspräsidenten gerichtet, in denen sich folgende bemerkenswerthe Stellen befinden:

a) in dem Erlaß an die Oberpräsidenten heißt es u. A.:

1. Bei den großen zu überwindenden Schwierigkeiten wird eine befriedigende Lösung der Wohnungsfrage nur von einem nachhaltigen Zusammenwirken freier wirthschaftlicher und sozialer Kräfte mit der staatlichen Gesetzgebung und Verwaltung und einer umfassenden Thätigkeit der Kommunen auf dem Gebiete des Wohnungswesens erwartet werden können. Wenn auch erfreulicher Weise bereits Vieles von einsichtigen Arbeitgebern und im Wege freier gemeinnütziger, gesellschaftlicher und genossenschaftlicher Thätigkeit geschehen ist, um die Wohnungsverhältnisse der Arbeiter und

*) Kamp fordert u. A. auch, die Antheile der Genossen an den Häusern sollten „unpfändbar" sein.

**) Vergl. Lieber, Wohnungselend, S. 280.

***) Vergl. Ein Reichswohnungsgesetz, S. 13.

†) Adickes in „Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens", S. 28.

††) Vergl. Singer, a. a. O., S. 55; Wolff, a. a. O., S. 37.

der minderbemittelten Bevölkerungsklassen an manchen Orten zu verbessern, so erscheint doch eine fortdauernde Anregung und Förderung solcher Bestrebungen durch eine geeignete Centralstelle, die sich in ihrer Thätigkeit auf ein bestimmtes örtliches Gebiet beschränkt und dort mit den maßgebenden staatlichen und kommunalen Behörden enge Fühlung hält, in hohem Maaße wünschenswerth. Zu diesem Zwecke hat sich für die Rheinprovinz der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens mit dem Sitze in Düsseldorf gebildet, der sich die Förderung aller gemeinnützigen, auf die Verbesserung der Arbeiterwohnungen gerichteten Bestrebungen in der Provinz und den angrenzenden Bezirken und insbesondere auch die Anregung zur Gründung neuer Bauvereine und die Unterstützung der neubegründeten Vereine in der ersten schwierigen Zeit des Bestehens zum Ziele gesetzt hat. Die Erfolge dieses Vereins, nach dessen Vorbild bereits für den Bezirk der Versicherungsanstalt Hessen-Nassau ein ähnlicher Verein gegründet worden ist, lassen das in der Rheinprovinz gegebene Vorbild für die übrigen Theile des Staatsgebiets nachahmenswerth erscheinen.

Wir ersuchen Eure Excellenz daher, thunlichst bald in eine Prüfung der Frage einzutreten, ob nicht auch für Ihre Provinz oder den Bezirk der Landesversicherungsanstalt die Begründung eines gleichen Vereins anzustreben sein wird. Von dem Ergebniß wollen Sie uns, den Ministern für Handel und Gewerbe und des Innern, binnen drei Monaten berichten.

2. In unserem Erlaß an die Regierungspräsidenten haben wir auf die Bedeutung hingewiesen, welche die Beschaffung der erforderlichen Kapitalien zu günstigen Bedingungen für die Förderung der gemeinnützigen Bauvereine besitzt. Eure Excellenz wollen Ihren Einfluß dahin geltend machen, daß solchen Vereinen auch aus den etwa zur Verfügung stehenden provinziellen Fonds billige Darlehen zu günstigen Bedingungen gewährt werden, und daß in der Beleihung, wenn thunlich, auch über die mündelsichere Grenze hinausgegangen wird.

b) in dem Erlaß an die Regierungspräsidenten wird u. A. gesagt:

In vielen Theilen des Staatsgebiets, in fast allen größeren, in zahlreichen mittleren und kleineren Städten und namentlich in den Industriebezirken, herrschen zum Theil Mißstände im Wohnwesen der minder bemittelten Bevölkerungsklassen, deren Beseitigung sowohl im gesundheitlichen, wie insbesondere im sozialen und sittlichen Interesse dringend geboten erscheint. Wenn sich auch ein durchgreifender Erfolg in dieser Beziehung nach Lage der Verhältnisse nur durch ein umfassendes gesetzliches Vorgehen auf den verschiedenen in Frage kommenden Verwaltungsgebieten erreichen lassen wird, so erscheint es doch wünschenswerth, daß schon vor den in Vorbereitung befindlichen Aenderungen der Gesetzgebung im Verwaltungswege alle diejenigen Maßnahmen getroffen werden, die bereits nach dem gegenwärtigen Stande der Gesetzgebung in befriedigender Weise durchführbar sind und geeignet erscheinen, den bestehenden Wohnungsmißständen wenigstens zu einem Theile abzuhelfen. In dieser Beziehung kommen namentlich solche Maßregeln in Betracht, die auf die Beförderung der Herstellung gesunder, in sittlicher und sozialer Beziehung einwandfreier, billiger, kleiner Wohnungen abzielen. Durch sie wird nicht nur unmittelbar dem allerorts hervortretenden Bedürfnisse der minder bemittelten Bevölkerungskreise entsprochen, sondern zugleich mittelbar die Möglichkeit geschaffen, für die Zukunft mehr als bisher gegen die Benutzung von Wohnungen, die nach ihrer Beschaffenheit zum Wohnen ungeeignet erscheinen oder die nach der Art ihrer Benutzung zu Bedenken Anlaß geben, zwangsweise einzuschreiten.

1. Soweit die Beschaffung geeigneter Wohnungen zu angemessenen Preisen für die in Staatsbetrieben beschäftigten Arbeiter und die gering besoldeten Staatsbeamten an manchen Orten auf Schwierigkeiten stößt, ist es bereits durch die Gesetze vom 13. August 1895, 2. Juli 1898, 23. August 1899 und 9. Juli 1900, betreffend die Bewilligung von Staatsmitteln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse von Arbeitern, die in staatlichen Betrieben beschäftigt sind, und von gering besoldeten Staatsbeamten (Ges.-S. S. 521, 137, 165, 293), als eine Aufgabe des Staats anerkannt worden, für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse dieser Arbeiter und Beamten Sorge zu tragen. Demgemäß werden auf Grund jener Gesetze an solchen Orten, wo die private Bauthätigkeit das Bedürfniß an kleinen Wohnungen nicht befriedigt, wo die Miethen unverhältnißmäßig hoch oder gute Wohnungen zu angemessenen Preisen nicht zu erhalten sind, kleine Miethswohnungen hergestellt und den staatlichen Arbeitern und gering besoldeten Beamten zur Benutzung dargeboten. Ferner werden zu gleichem Zwecke aus den durch jene Gesetze bereitgestellten Mitteln Baudarlehen, insbesondere an Baugenossenschaften, bewilligt.

In ähnlicher Weise wie der Staat haben auch bereits manche Städte für ihre Arbeiter und unteren Beamten kleine gesunde Wohnungen errichtet. Indessen wird in dieser Beziehung von den Gemeinden noch erheblich mehr als bisher geschehen müssen. Die gleichen Erwägungen, die für die moralische Verpflichtung des Staats zur Fürsorge für das Wohnbedürfniß seiner eigenen Arbeiter und niederen Angestellten sprechen, treffen auch für die Gemeinden, insbesondere die größeren Stadtgemeinden,

in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber dann zu, wenn die Wohnungsverhältnisse am Ort ungünstig sind. Sie wollen daher ungesäumt eine eingehende Prüfung vornehmen, in wie weit diese Voraussetzung, namentlich in den größeren Städten Ihres Bezirks, vorliegt, und auf die hiernach in Frage kommenden Stadt- und Landgemeinden mit allem Nachdruck dahin einwirken oder durch die Aufsichtsbehörde einwirken lassen, daß sie für ihre geringer besoldeten Angestellten und die Arbeiter der Gemeindebetriebe gesunde und zweckmäßige Wohnungen zu thunlichst billigem Miethpreise herstellen. In der Regel wird es sich empfehlen, daß die Gemeinde selbst, sei es in Regie oder durch Privatunternehmer, die Wohnungen errichtet. Sofern einzelne Gemeinden es jedoch vorziehen sollten, Baugenossenschaften ihrer Angestellten und Arbeiter in's Leben zu rufen oder, soweit solche bestehen, zu unterstützen oder die Herstellung der Wohnungen durch gemeinnützige Baugesellschaften bewirken zu lassen, wird darauf hinzuwirken sein, daß die von der Gemeinde gewährte finanzielle Unterstützung hinreichend hoch bemessen ist, um in absehbarer Zeit die Errichtung einer dem Bedürfniß entsprechenden Zahl geeigneter, einwandfreier Wohnungen sicher zu stellen, sowie darauf, daß Vorsorge dafür getroffen wird, daß die Wohnungen nicht später ihrem ursprünglichen Zweck entzogen oder in unzulässiger Weise zur Aufnahme von Abmiethern und Kost- und Quartiergängern benutzt werden. Wegen der in dieser Beziehung für Häuser die von Bauvereinen mit Kaufanwartschaft vermiethet werden, in Frage kommenden baulichen Benutzungs- und Veräußerungsbeschränkungen verweisen wir auf den vom Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens zu Düsseldorf aufgestellten Entwurf eines Miethvertrages mit Kaufanwartschaft, von dem 5 Abdrücke hierneben angeschlossen sind.

2 Eine vermehrte Herstellung kleiner, gesunder und preiswerther Wohnungen für die minder bemittelten Klassen wird von den Gemeinden dadurch befördert werden können, daß sie überall dort, wo ungünstige Wohnungsverhältnisse bestehen, den gemeinnützigen Baugesellschaften und Baugenossenschaften die thunlichste Unterstützung angedeihen lassen. Voraussetzung für die Unterstützung durch die Gemeinde wird ohne Rücksicht auf die von den Bauvereinen gewählte rechtliche Form lediglich sein müssen, daß die Bauvereine nach ihrem Statut ausschließlich den Zweck verfolgen, gering bemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen, und daß durch Statut die an die Gesellschafter zu vertheilende Dividende auf höchstens vier Prozent ihrer Antheile beschränkt, auch den Gesellschaftern für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als der Nennwerth ihrer Antheile zugesichert, der etwaige Rest des Gesellschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt wird (vergl. § 5g des Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895). Auch wird zu erwägen sein, in wie weit und unter welchen Voraussetzungen etwa die gleichen Vergünstigungen, die den gemeinnützigen Bauvereinen gewährt werden, auch für andere Unternehmer Platz greifen sollen, die kleine, gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu billigem Miethpreise herzustellen beabsichtigen.

In Frage kommt für die Unterstützung der Baugenossenschaften und Bauvereine zunächst der völlige oder theilweise Nachlaß der Straßen- und Kanalbaukosten, sowie die Stundung der zu zahlenden Beträge auf längere Zeit. Hierbei empfiehlt es sich, in dem Gemeindebeschlusse vorzusehen, daß die nachgelassenen Beträge dann nachgezahlt werden müssen, wenn die Wohnungen zu einem anderen als dem ursprünglichen Zwecke verwandt werden, und daß die entsprechende Verpflichtung als eine dingliche Last auf die Grundstücke eingetragen wird. Auch der Erlaß der für Prüfung der Baugesuche zu entrichtenden Baupolizeigebühren bedeutet eine erwünschte Erleichterung. Die Gemeinden vermögen ferner die Bestrebungen der Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine dadurch wirksam zu unterstützen, daß sie ihnen den Rath und die Mitwirkung der Gemeindebaubeamten unentgeltlich zur Verfügung stellen. Bei dem erfahrungsmäßig nur geringen eigenen Kapital, das namentlich die Arbeiterbaugenossenschaften in der Regel aufzubringen vermögen, kommt für die Förderung der Genossenschaften und Vereine vornehmlich in Betracht, daß die Gemeinden selbst Geschäftsantheile oder Aktien zeichnen und die billige Beschaffung der Hypotheken, insbesondere soweit sie über die mündelsichere Grenze hinaus gegeben werden müssen, zu günstigen Bedingungen hinsichtlich Tilgung und Kündbarkeit nach Möglichkeit erleichtern. Soweit hierfür nicht andere Beträge zur Verfügung stehen oder von der Gemeindevertretung bereitgestellt werden, können namentlich die Ueberschüsse der kommunalen Sparkassen zu diesen Zwecken eine besonders geeignete Verwendung finden. Die Erleichterung der Kapitalbeschaffung für die Genossenschaften und Vereine wird aber auch dann, wenn die Gemeinde aus eigenen Mitteln zur finanziellen Betheiligung oder zur Hergabe von Darlehen nicht in der Lage ist, unschwer in der Weise erreicht werden können, daß die Gemeinde bei der Landesversicherungsanstalt Gelder zu den angegebenen Zwecken aufnimmt, für die sie der Versicherungsanstalt gegenüber Schuldnerin bleibt. Die Versicherungsanstalten pflegen namentlich für die Darlehensvermittelung an Baugenossenschaften und gemeinnützige Bauvereine

vielfach besonders günstige Bedingungen zu gewähren, sodaß die Gemeinden auch bei Hinzurechnung eines geringen Zinsaufschlags von $^1/_4$% der zur Deckung etwa entstehender Verluste dient, dem Bedürfniß der Bauvereine nach billiger und weitgehender Beleihung ihrer Liegenschaften zu entsprechen vermag. Ferner können die Gemeinden den Vereinen die Beschaffung der Darlehen auch dadurch erleichtern, daß sie für diese, wie dies namentlich manche rheinische Gemeinden gethan haben, die Bürgschaft übernehmen. In diesen Fällen gehen einzelne Versicherungsanstalten erheblich über die sonst übliche Höchstgrenze der Beleihung hinaus. Für die Förderung der Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine kann endlich unter gewissen Voraussetzungen (vergl. Ziffer 4) auch die billige Ueberlassung von Gemeindegrundstücken und die Stundung des Kaufpreises in Frage kommen.

Daß diese Erlasse berechtigtes Aufsehen erregten und insbesondere die Kreise der Hausbesitzer sehr peinlich berührt haben, wird begreiflich erscheinen, wenn man sich vergegenwärtigt, in welcher auffälligen Weise darin der Unterstützung und Begünstigung der Baugenossenschaften durch die Gemeinden das Wort geredet wird, während man andererseits alle praktischen Direktiven vermißt, in welcher Weise dies geschehen soll und woher insbesondere die Mittel für die Erfüllung dieser Aufgaben zu nehmen sind. Denn daß diese Erlasse den Gemeinden Aufgaben stellen, für deren Lösung die gemeindlichen Mittel auch nicht entfernt ausreichen, darüber sind sich alle Gemeindeverwaltungen klar. Weniger klar aber dürfte es für die Meisten sein, wohin diese Protektions- und Subventionspolitik der obersten Staatsbehörden führen muß. Sie kann und wird zu nichts Anderem führen, als daß die Privatunternehmungen, soweit kleine Wohnungen in Frage kommen, ihre Thätigkeit vollständig einstellen werden. Es ist nach Allem, was wir im Verlaufe der vorliegenden Untersuchungen kennen gelernt haben, sonnenklar, daß ein Ankämpfen der nicht subventionirten Unternehmungen gegen die subventionirten auf die Dauer nicht durchführbar ist, namentlich dann, wenn solche Subventionen ganz allgemein in Uebung kommen und sozusagen zu einem öffentlichen Recht werden sollten, auf welches Anspruch zu erheben nur den Baugenossenschaften gestattet ist. Schon fangen die Baugenossenschaften an, sich eine solche „öffentlich-rechtliche" Stellung anzumaßen, wie der letzte Jahresbericht des „Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens" beweist; denn dort wird (S. 5) unverhohlen ausgesprochen: „Die Bedeutung der gemeinnützigen Bauvereine ist eine öffentlich rechtliche". Und der kürzlich herausgekommene Erlaß des preußischen Ministers für öffentliche Arbeiten, worin die Regierungspräsidenten angewiesen werden, die staatlichen Baubeamten den Baugenossenschaften zur Anfertigung ihrer Pläne, Zeichnungen und Baukostenrechnungen zur Verfügung zu stellen, zeigt, daß man in Regierungskreisen ganz ernsthaft die Frage erwägt, in welcher Form jene „öffentlich-rechtliche Bedeutung" ihren etatsmäßigen Ausdruck finden soll: man will offenbar die Baugenossenschaften ihres Charakters als „Privatinstitute" entkleiden und sie zu einer Unternehmungsform des „öffentlichen" Rechtes unter der Führung eines Reichsamtes stempeln. Damit würde dann allerdings der Kommunismus zur Regierungsmaxime erklärt werden und die Tage des städtischen Privathausbesitzes würden gezählt sein. Daß sich die Hausbesitzer gegen ein solches Schicksal sehr energisch wehren, wird man ihnen umsoweniger verdenken können, als mit dem Fall des privaten Hausbesitzes auch der Fall des Privateigenthums überhaupt besiegelt wäre. M. a. W. heißt das, daß mit der Erhebung der Baugenossenschaften zu Instituten des öffentlichen Rechts der Anfang zum Ende der gegenwärtigen Staats- und Gesellschaftsordnung gemacht wäre.

Es würde nur noch erübrigen, die Frage zu beantworten: ist eine Unterstützung der Baugenossenschaften aus öffentlichen Mitteln nothwendig? Ist sie ein Gebot der Staatsklugheit, der Bevölkerungspolitik, der Gerechtigkeit, ist sie eine Forderung der allgemeinen Wohlfahrt, der Gesundheits-, der Sittlichkeitspflege, ist sie im Interesse eines friedlichen, kulturfördernden, die Menschen moralisch veredelnden Zusammenlebens derselben dringend erwünscht, ist sie vom Standpunkte der christlichen Nächstenliebe, der Duldsamkeit und Billigkeit zu

rechtfertigen? Alle diese Einzelfragen, in welche sich die Baugenossenschaftsfrage gliedert, erheischen zu ihrer Beantwortung, daß man sich auf einen völlig objektiven Standpunkt stellt, denn natürlich würde vom Standpunkte der Baugenossenschaften die Antwort stets Ja, vom Standpunkte des Baugenossenschaftsgegners stets Nein lauten. Ich will versuchen, die Fragen in aller Kürze objektiv zu beantworten.

Nothwendig würde die Unterstützung der Baugenossenschaften sein, wenn einerseits ihre Mitwirkung bei der Wohnungsbeschaffung unentbehrlich, andererseits diese Mitwirkung ohne Unterstützung aus öffentlichen Mitteln nicht möglich wäre. Als unentbehrlich haben sich die Baugenossenschaften bis jetzt nicht erwiesen, denn ihre Leistungen vermochten auch nicht annähernd das Bedürfniß sowohl in quantitativer, wie qualitativer Beziehung zu decken; andererseits giebt es große Kreise von Baugenossenschaften (England, Amerika) die zu ihrer Thätigkeit keiner Unterstützung bedürfen, die Unterstützung wird somit nicht durch das genossenschaftliche, sondern durch das Entwickelungsprinzip der deutschen Baugenossenschaften bedingt. Hiernach kann es sich nicht sowohl um die Unterstützung der Baugenossenschaften, als vielmehr um eine Aenderung ihres Wirthschaftszweckes handeln, der nicht im Selbstschaffen von Häusern, sondern in der Beschaffung der Mittel zum Bauen für solche Kreise besteht, welche ein wirthschaftliches Interesse an der Seßhaftwerdung haben. Mithin ist eine Unterstützung solcher Baugenossenschaften, die selbst bauen wollen und dies ohne Unterstützung nicht zu Wege bringen, nicht nothwendig.

Ein Gebot der Staatsklugheit ist die Unterstützung der Baugenossenschaften gleichfalls nicht. Denn da sie nicht auf ein wirklich soziales, d. h. untermischtes Wohnen hinarbeiten, sondern Arbeiter und Beamte von der übrigen Bevölkerung abschichten, in besonders für sie bestimmte Wohnungen, Häuser und Viertel absperren wollen, so wirken sie vielmehr in einer die Klassengegensätze verschärfenden, die Stände gegen einander aufbringenden volksvergiftenden Weise. Es wird somit gerade umgedreht ein Gebot der Staatsklugheit sein, einem solchen Treiben entgegen zu treten und nur Unternehmungsformen für den Wohnungsbau zuzulassen, welche sich dem bestehenden Gesellschafts- und Wirthschaftssystem einzufügen vermögen.

Auch ein Gebot der Bevölkerungspolitik ist die Unterstützung der Baugenossenschaften nicht. Durch ihr Angebot billigerer Wohnungen, als sie die Privatbauthätigkeit herzustellen vermag, befördern die Baugenossenschaften direkt den Zug vom Lande nach der Stadt und helfen damit alle die Uebelstände vermehren, welche aus der Anhäufung großer Volksmassen auf knappem Raume naturgemäß entstehen. Statt decentralisirend zu wirken, arbeiten die Baugenossenschaften vielmehr auf eine weitere Centralisation der Arbeitskräfte und des Beamtenthums hin und sind somit einer auf eine möglichst gleichmäßige Vertheilung der Bevölkerung im Lande gerichteten Bevölkerungspolitik direkt hinderlich.

Ein Gebot der Gerechtigkeit ist die Unterstützung der Baugenossenschaften natürlich erst recht nicht, denn der dafür angeführte Grund, daß die Baugenossenschaften unter ungünstigeren Produktions- und Existenzbedingungen, wie die Privatthätigkeit, arbeiten müßten, beweist nur, daß Baugenossenschaften, welche selbst bauen und die Häuser im eigenen Besitz behalten, keine konkurrenzfähige, volkswirthschaftlich berechtigte Unternehmungsform sind. Eine solche Unternehmungsform dadurch konkurrenzfähig und rentabel machen zu wollen, daß man ihr mit Mitteln der Allgemeinheit unter die Arme greift, kann nicht Aufgabe einer weisen Staatsregierung sein, die es vielmehr als einen Akt ausgleichender Gerechtigkeit zu betrachten haben wird, wenn sie der Ausbreitung von Unternehmungen entgegen tritt, welche der auf natürlicher wirthschaftlicher Grundlage beruhenden Privatthätigkeit eine durch Subventionen ermöglichte unlautere Konkurrenz entgegen zu setzen bemüht sind. Arbeitet die genossenschaftliche Unternehmungsform im Wohnungsbau unter ungünstigeren Produktionsbedingungen, wie die Privatthätigkeit,

so muß sie ebensogut die Finger davon lassen, wie Aktiengesellschaften nicht die Landwirthschaft betreiben können, nicht aber ihre eigene Unfähigkeit mit dem Erbetteln von Almosen auszugleichen zu suchen. Es würde geradezu eine Ungerechtigkeit sein, wenn man den Baugenossenschaften, wie es jetzt geschieht, durch allerlei Subventionen einen 7%igen Reingewinn ermöglicht, während die sich schwer mühende Privatthätigkeit es meistens nur auf einen 3—3½%igen Ertrag ihrer Häuser bringt, jedesfalls aber mehr als 4% Reingewinn nur höchst selten erzielt. Uebrigens sind die Produktionsbedingungen der Baugenossenschaften zumeist keine ungünstigeren, wie die der Privatunternehmer, denn wenn jene auch vielfach kleine Wohnungen herstellen, so überlassen sie dieselben doch keineswegs an bedürftige, ärmliche Personen, sondern an meist sehr kräftige, wirthschaftliche Existenzen, die sich die Vorstände der Baugenossenschaften recht vorsichtig auswählen und von denen sie außerdem in den Geschäftsantheilen und Spareinlagen stets eine Sicherheit in Händen haben.

Auch eine Forderung der öffentlichen Wohlfahrt ist die Unterstützung der Baugenossenschaften nicht, denn die öffentliche Wohlfahrt verlangt vom Wohnungsbau, daß er jeder Zeit ein den allgemeinen und örtlichen Verhältnissen entsprechendes ausreichendes Angebot guter und preiswerther Wohnungen vorhalte. Dem wirken die Baugenossenschaften geradezu entgegen, indem sie durch ihre mittels Subventionen erzielten billigeren Angebote der Privatunternehmung einen angemessenen Nutzen aus ihren Wohnhäusern zu ziehen erschweren und unmöglich machen und damit die Lust zum Bauen insbesondere von Häusern mit kleinen Wohnungen ersticken. In Folge dessen wird der Eintritt eines Wohnungsmangels unausbleiblich, und da die Baugenossenschaften — selbst bei weitestgehender Unterstützung — nicht im Stande sind, das fehlende Eingreifen der Privatthätigkeit auszugleichen, so wirkt die Unterstützung der Baugenossenschaften direkt nachtheilig auf die öffentliche Wohlfahrt.

Eine Forderung der Gesundheits- und Sittlichkeitspflege ist die Unterstützung der Baugenossenschaften gleichfalls nicht. Die Anforderungen, welche in gesundheitlicher und sittlicher Beziehung an Wohnungsbauten zu stellen sind, bestimmen die Bauordnungen und Baupolizeibehörden, mithin kann auch die Privatthätigkeit nicht Wohnungen erstellen, welche jenen Anforderungen nicht entsprächen. Soweit aber Wohnungen in bestehenden, namentlich älteren Häusern in Frage kommen, vermögen die Baugenossenschaften eine Besetzung derselben nicht zu hindern, solange die Polizei jene Wohnungen nicht für unbewohnbar erklärt. Da aber neue Wohnungen — auch der Baugenossenschaften — nicht so billig herzustellen sind, wie solche in älteren, noch unter günstigeren Herstellungsbedingungen entstandenen Häusern abgelassen werden können, so verschärft ein unbedächtiges Benutzungsverbot für solche Wohnungen nur die Lage der unteren Volksklassen und vermehrt somit die „Wohnungsnoth". Und da die Anwärter auf Wohnungen der Baugenossenschaften durch die Aufbringung der Beiträge häufig veranlaßt werden, sich solche an anderen Bedürfnissen abzusparen, dies aber erfahrungsgemäß stets zuerst bei den Wohnungen geschieht, so werden die letzteren vernachlässigt und erwecken damit den Anschein einer Wohnungsnoth. So wirkt die Unterstützung der Baugenossenschaften geradezu fördernd auf die Mißstände im Wohnungswesen und vermag in keinem Falle zur Besserung der bestehenden Wohnungsverhältnisse beizutragen.

Im Interesse eines friedlichen, kulturfördernden Zusammenlebens der Menschen die Unterstützung der Baugenossenschaften für wünschenswerth zu halten, wird ernstlich Niemandem in den Sinn kommen. Denn wo, wie in den Baugenossenschaftshäusern, eine größere Zahl gleichartiger Bevölkerungselemente in nahem Beisammensein aufwachsen und leben muß, da kann von einem wirklichen Hausfrieden eben so wenig die Rede sein, wie von einer fortschreitenden Kultur; und die strengen Hausordnungen der Baugenossenschaften beweisen, daß der Friede in ihren Häusern nur durch eine militärisch stramme Zucht aufrecht zu

erhalten ist. Nicht die Einsicht, sondern die Furcht vor event. Nachtheilen bewirkt hier ein einigermaßen ruhiges Beisammenleben so vieler gleichgearteter Elemente. Der wohlthuende, erzieherische Einfluß des bürgerlichen Wohnhauses mit seiner durch das bessere Beispiel erzielten Einwirkung auf Bildung und Gemüth der unteren Volksklassen geht in den Baugenossenschaftshäusern völlig verloren und die Unterstützung der Baugenossenschaften vermag deshalb in keiner Weise einer Veredelung von Kultur und Sitten förderlich zu sein.

Vom Standpunkte der christlichen Nächstenliebe aus die Unterstützung der Baugenossenschaften rechtfertigen zu wollen, geht um deswillen nicht an, weil die Thätigkeit der Baugenossenschaften nach dem Zeugniß ihrer eigenen Freunde und nach unseren thatsächlichen Feststellungen gar nicht jenen Bevölkerungskreisen zu Gute kommt, für welche eine Besserung der Wohnungsverhältnisse zu fordern die christliche Nächstenliebe sich angelegen sein lassen muß. Diesen Kreisen vermögen Baugenossenschaften, die wie jedes andere Erwerbsinstitut, auf Gewinn arbeiten, überhaupt nicht zu helfen, sondern hier müssen Einrichtungen der örtlichen und privaten Armenpflege eingreifen, die auf irgend welchen Gewinn überhaupt nicht Anspruch erheben. Daß diese Art der Wohnungsfürsorge ein schwieriges und nur mit großen Opfern der Gesammtheit zu lösendes Problem ist, soll nicht geleugnet werden; aber es ist ein Theil der Armenfürsorge und gehört nicht zur Wohnungsfrage, die es nur mit der Beschaffung von Wohnungen für solche Personen zu thun hat, welche im Stande sind, aus eigner Kraft eine Wohnung — und sei sie noch so dürftig — bezahlen zu können. Nur mit solchen Personen haben es auch die Baugenossenschaften zu thun. Wollte man deshalb für sie eine Unterstützung gerechtfertigt finden, so müßte man sie folgerichtig und billiger Weise auch allen denen zugestehen, welche gleichartige Wohnungen herstellen. —

Man mag die Baugenossenschaftsfrage betrachten, von welcher Seite man will, so wird man zugeben müssen, daß nirgends das Bedürfniß, die Nothwendigkeit oder auch nur der Wunsch bestehen kann, eine Unternehmungsform des Wohnungsbaues sich breit machen zu lassen, die zu ihrer Existenz der Unterstützung aus öffentlichen Mitteln bedarf, die aber in ihrer Leistungsfähigkeit nicht entfernt an das hinanzureichen vermag, was die Privatthätigkeit geleistet hat und noch immer leistet, wohl aber dieser letzteren einen empfindlichen und wegen der empfangenen Subventionen unlauteren, nicht auf der wirthschaftlichen Gleichstellung beruhenden Wettbewerb bereitet. Das Unterstützungsprinzip hat noch bei keiner Art der Unternehmungsformen segensreich zu wirken und reife Früchte einer wirthschaftlichen Thätigkeit zu erzeugen vermocht. Er wird und muß auch von den Baugenossenschaften aufgegeben werden, wenn anders sie sich zu einem wirklich beachtenswerthen Faktor unserer Nationalwirthschaft herausbilden sollen. Unterstützung, das möge man fest halten, ist nur in Nothständen gerechtfertigt. Weder die Wohnungsfrage ist ein solcher, noch die „Wohnungsnoth", wie sie seitens der Baugenossenschaft bekämpft wird. Die Baugenossenschaften sind eine Unternehmungsform, die nur auf der Grundlage vollständiger Gleichberechtigung mit der Privatbauthätigkeit in Konkurrenz treten darf.

Die Wohnungsreform.

Unter „Wohnungsreform" versteht man die Gesammtheit derjenigen Maßnahmen, welche sich aus der Erörterung der technischen, wirthschaftlichen und rechtlichen Grundsätze (s. S. 26), nach denen die Bevölkerung eines Landes die Wohnungsbedürfnisse bestmöglich zu befriedigen hat, für die Beseitigung der Ursachen einer Wohnungsnoth (s. S. 75) ergeben. Die „Wohnungsreform" bildet somit gewissermaßen die Antwort auf die Wohnungsfrage, wie sie nach den jeweiligen Verhältnissen der Zeit ertheilt werden kann und muß. In der Praxis stellt sich die Wohnungsreform dar als eine Reihe von Versuchen, örtlich auftretende Mißstände im Wohnungswesen — Wohnungsnöthe — zu beseitigen.

Da, wie wir (S. 80) gesehen haben, jede Wohnungsnoth auf lokale Ursachen zurückzuführen ist, und da ferner unter diesen Ursachen sich solche befinden, die unabwendlich sind (SS. 85ff), so wird die Wohnungsreform sich in ganz bestimmten Grenzen bewegen müssen, wenn sie sich nicht in leeren Begriffen und Schwärmereien verlieren soll. Insoweit eine bestehende lokale Wohnungsnoth durch allgemeine Umstände (S. 80) verschärft wird, gehört natürlich auch deren Aenderung oder Milderung in's Gebiet der Wohnungsreform.

Es kann nun nicht meine Aufgabe sein, eine erschöpfende Darstellung dieses ganzen Gebietes zu geben und alle die zahlreichen Vorschläge durchzusprechen, welche unter der Flagge der Wohnungsreform vom Stapel gelassen worden sind. Ich muß mich vielmehr darauf beschränken, den Antheil festzustellen, welcher dem Baugenossenschaftswesen an einer Wohnungsreform zufallen kann, und dabei kritisch zu erörtern, ob und inwieweit die Baugenossenschaften bisher den auf diesen Antheil entfallenden Aufgaben gerecht geworden sind.

Da erfordern es denn die Gerechtigkeit und Billigkeit, anzuerkennen, daß die Baugenossenschaften auch in der Entwickelung, die sie in Deutschland genommen haben, nicht ganz verdienstlos dastehen. Es sind allerdings nicht so sehr positive Leistungen auf dem Gebiete des Wohnungswesens, die sie vollbracht haben, als vielmehr Erkenntnißförderungen, die sie durch ihre Thätigkeit herbeiführen halfen. Ich will das gleich an dieser Stelle in 3 kurze Sätze zusammenfassen. Die Baugenossenschaften haben

1. zu einem gewissen Theile geholfen, den Sinn für das Bauen, insbesondere für die Beschwerungen und Kosten, mit denen es verbunden ist, in weiteren Volkskreisen rege zu machen. Das große Publikum hatte sich gewöhnt, vom Bauwesen im Allgemeinen herzlich wenig Notiz zu nehmen und es im Großen und Ganzen den Unternehmern zu überlassen, für die Herstellung von Wohnungen Sorge zu tragen. Lief dabei manches Schablonenhafte mit unter, wurde manches Veraltete im täglichen Schlendrian beibehalten, so begnügte man sich mit Tadeln und Klagen, die natürlich nur selten der Erbauer des Hauses, sondern meist sein späterer Besitzer anzuhören bekam. Indem die Baugenossenschaften die Pläne und Bauzeichnungen ihrer Häuser den Wohnungsanwärtern vorlegten, wurden auch individuelle Wünsche und Bedürfnisse derselben durchgesprochen und damit in diesen Kreisen ein gewisses Interesse an den Bauten und am Bauen selbst erweckt, welches für das Bauwesen nur ersprießlich sein kann. — Des Weiteren haben die Baugenossenschaften

2. die Nothwendigkeit einer Aenderung der Baupraxis in der Richtung dargethan, als man anzuerkennen beginnt, wie sowohl bei der Feststellung der Bebauungspläne, als der Bauvorschriften und ihrer Handhabung der bisher vielfach übliche Schematismus vermieden werden müsse und Grundsätze Platz zu greifen haben, die der Wohnungsherstellung förderlich und dienstlich sind. Wenn man heute in den Baugesetzen bereits zu Unterscheidungen, wie Wohn- und Verkehrsstraßen, Miethhaus und Eigenhaus u. dergl. vorgeschritten ist, wenn man zu Erwägungen darüber verschreitet, welche Vorschriften vertheuernd oder verbilligend auf die Herstellung von Wohnungen wirken, so kommt man damit Forderungen entgegen, welche die Hausbesitzer freilich schon längst, aber immer vergeblich, erhoben haben, welche nun aber in Folge des persönlichen Einflusses verschiedener Baugenossenschaftsleiter und deren Freunden in höheren Amtsstellungen mehr Berücksichtigung bei den Behörden finden, als bisher.*) — Endlich haben die Baugenossenschaften

3. die ebenfalls von den Hausbesitzern seit langen Jahren stets betonte Wichtigkeit billigen Realkredits praktisch vor Augen geführt, indem durch die Thatsache, daß mit Hilfe billiger Bau- und Hypothekengelder die Baugenossenschaften in den Stand gesetzt wurden, trotz ihrer hohen Verwaltungskosten zuweilen etwas billigere Wohnungen zu schaffen, der Erkenntniß Bahn gebrochen wurde, daß die Beschaffung wohlfeilen Realkredits die Grundforderung jeglicher Wohnungsreform sein muß.

Indem ich solchergestalt dem baugenossenschaftlichen Wirken Gerechtigkeit widerfahren lasse, sind mir gleichzeitig die Grundzüge einer Wohnungsreform aus der Feder geflossen, wie sie sich nach meinen Untersuchungen von selbst ergiebt. Vergegenwärtigen wir uns noch einmal kurz deren Resultate!

Wir sahen im **Vorbericht** sich einen Gegensatz entwickeln zwischen Baugenossenschaften und Hausbesitzern über die Frage der Unterstützung der ersteren aus öffentlichen Mitteln. Das ist der Kernpunkt der Baugenossenschaftsfrage. Mit seiner Beseitigung fällt die ganze Frage in sich zusammen. Eine wirkliche „Reform" wird also auch die Lösung der Baugenossenschaftsfrage zum Gegenstande haben müssen, oder mit a. W.: von einer Wohnungsreform kann nicht gesprochen werden, wenn nicht mit ihrer Durchführung die Unterstützung der Baugenossenschaften in Wegfall kommen kann. Daraufhin müssen wir uns also die „Reformarbeit" der Baugenossenschaften ansehen.

Im **ersten Abschnitt** der Wohnungsfrage lernten wir „Worte und Begriffe" kennen, mit denen heute vielfach versucht wird, das Problem der Wohnungsfrage zu lösen. Zugleich aber wurden wir gewahr, wie wenig diesen Worten von der Heilkraft innewohnt, die für die Herbeiführung gesunder Zustände im Wohnungswesen nöthig ist. Haben nun die Baugenossenschaften diesen „Allheilmitteln" entsagt und statt mit „Worten und Begriffen" mit Thatsachen in die Gestaltung der Wohnungsverhältnisse bessernd eingegriffen? Mit nichten. Im Gegentheil haben uns die Abschnitte 3, 4 und 5 unter „Baugenossenschaften" gelehrt, daß seitens dieser Institute weder bessere, noch erheblich billigere Wohnungen, als sie Privathausbesitzer darbieten, vorgehalten werden, und daß die geringen Vortheile, welche Baugenossenschaftswohnungen nach der Seite des Preises hin zuweilen aufweisen, reichlich aufgewogen werden durch harte, drückende, pekuniär schwer belastende Bedingungen und strenge Hausordnungen. Andererseits haben wir aus den Abschnitten 2 und 6 kennen gelernt, wie gerade die Baugenossenschaften mit hohlem Phrasengeklingel auf ihre „menschenfreundlichen Absichten" und ihre „segensreiche Thätigkeit" hin-

*) Freilich hat diese Erkenntniß noch nicht den Sitz aller obersten Baubehörden erreicht, wie z. B. die neuen Dresdner Bauregulative beweisen, nach welchen fast nur noch theuere Villenwohnungen errichtet werden können.

weisen und also in tönenden „Worten“ die Aufgaben der Wohnungsreform zu lösen suchen. Solange sie dies thun, können sie als ernstlich Mitwirkende an einer solchen Reform nicht anerkannt werden.

Der zweite Abschnitt lehrte uns die „Wohnungsfrage“ ihrem Wesen nach kennen. Wir sahen einen Theil derselben, die Wohnfrage, aus dem Rahmen der sozialen Fragen herausfallen und zu einer Familienangelegenheit werden, in die sich einzumischen den öffentlichen Gewalten nicht zusteht. Die ganze Frage der „Wohnungsaufsicht“ kann somit nicht zu den Aufgaben der Wohnungsreform gehören. Ich spreche das nicht etwa aus als die Meinung der Hausbesitzer, die im Gegentheil vielleicht ganz zufrieden sein werden, wenn die Wohnungsaufsicht obligatorisch wird, weil dann, wie es bereits mehrfach (in Hamburg, Essen u. s. w.) geschehen ist, klar und offenbar werden dürfte, daß die „schlechten“ Wohnungen zumeist auf ihre fehlerhafte Benutzung zurückzuführen sind, und daß somit die Wohnungsaufsicht sich nicht so sehr gegen die Hausbesitzer, als vielmehr gegen die Miether kehrt. Möglicherweise dürfte dann der Zeitpunkt kommen, wo man die Wohnungsaufsicht wieder beseitigt zu sehen wünscht.

Wie nun stellen sich die Baugenossenschaften zur Wohnfrage? Wir haben auf SS. 166 ff. kennen gelernt, daß die Baugenossenschaften ihren Wohnungsnehmern sehr scharfe Bedingungen in Bezug auf die Instandhaltung der Wohnung und das Verhalten im Hause auferlegen und daß sie sich eine sehr weitgehende Kontrolle (sogar zur Nachtzeit) vorbehalten. Dagegen ist an und für sich nicht viel zu sagen, denn die Baugenossenschaften befinden sich hier in der Rolle des Vermiethers, dessen gutes Recht es ist, für Ordnung und Ruhe im Hause zu sorgen; und wenn er hierzu, bei dem Zusammenströmen vieler „kleiner Leute“, strenge Maßregeln für nothwendig erachtet, so wird man vom Standpunkte des Vermiethers aus das nicht unbedingt mißbilligen können. In Betracht kommt nur, wie die Baugenossenschaften diese selbstherrliche Wohnungsaufsicht ausüben; gerade das ist aber ein wunder Punkt für sie. Denn da die Baugenossenschaften wohl Personenvereine, aber nicht selbst Personen sind, wie die privaten Hauswirthe, so können sie jene Aufsicht nur durch Beauftragte, durch Hausverwalter oder Vizewirthe ausüben lassen, und damit tauchen sofort alle Nachtheile dieser Einrichtung, die es ja auch in manchen Privathäusern giebt, vor unseren Augen auf. Parteilichkeit, Angeberei, Zugänglichkeit für gewisse Einflüsse und materielle Vortheile, Ausbeutung der wirthschaftlich schwächeren Elemente, Hintansetzung der Interessen des Vermiethers bei Wahrung einer falsch angebrachten Strenge, das sind die Begleiterscheinungen dieser Einrichtung, die sich im Baugenossenschaftswesen noch weit mehr geltend machen, als im privaten Administrationsgewerbe, bei dem doch immer eine bestimmte Person, der Hauswirth, als letzte Instanz übrig bleibt. Bei den Baugenossenschaften aber giebt es nur kollegiale Instanzen, die ja vielleicht ganz objektiv und korrekt urtheilen mögen, bei denen aber das Moment der Loyalität, der persönlichen Rücksichtnahme und Billigkeit selten in dem Maaße zu finden sein wird, wie beim einzelnen Hausbesitzer. Treten dann noch solche Bestimmungen hinzu, wie die unter Nr. 29 auf Seite 169 aufgeführte, durch welche der „Rechtsweg ausgeschlossen“ wird, so ist klar, daß der baugenossenschaftliche Wohnungsnehmer seinem Wohnungsgeber auf Gnade und Ungnade ausgeliefert ist und Schlimmeres zu leiden hat, als ein Privatmiether unter den Belästigungen einer staatlichen oder gemeindlichen Wohnungsaufsicht.

Am meisten drängen unsere Resultate über den 2. Theil der Wohnungsfrage, die Wohnungsbaufrage, zu einem wirksamen Eingreifen, zu einer „Reform“. Als erste spielt hier herein die „Bodenfrage“, die wieder aufs Innigste zusammenhängt mit der Frage der Beschaffung des Realkredits. Billiges Land, billiges Baugeld — das sind nach dieser Richtung hin die Postulate der Wohnungsreform. Nun haben allerdings die Baugenossenschaften zu der Erkenntniß, daß ohne billiges Land und billiges Geld nicht billige Wohnungen zu schaffen

sind, mit beigetragen, aber die Praxis, welche sie in dieser Beziehung verfolgen, ist alles Andere, nur kein Reformwerk.

Bezüglich des Baulandes haben wir gesehen, daß der Wohnungsbau sich in den Daumschrauben der Terraingesellschaften und Bodenspekulanten befindet, deren enorme Spekulationsgewinne den Boden vorzeitig vertheuern, den Bodenpreis in einer den thatsächlichen Verhältnissen voraus eilenden Weise in die Höhe schrauben. Hier also wird eine Wohnungsreform ihre Hebel ansetzen müssen. Was thuen aber die Baugenossenschaften? Sie begeben sich blindlings ins Fahrwasser der Bodenreformer und hoffen mit der Verwirklichung von deren Theorien die Bodenfrage zu lösen. Verstadtlichung des Baulandes, um den Gemeinden den „Werthzuwachs" zu erhalten, — das ist nach dieser Richtung das Reformprogramm der Baugenossenschaften. Daß sie damit nicht nur unerfüllbare, sondern auch zwecklose Forderungen erheben, muß jedem Unbefangenen einleuchten. Denn woher sollten die Gemeinden die Mittel nehmen, um alles Bauland im Bereich ihres Weichbildes aufkaufen und es den Baugenossenschaften überlassen zu können? Und selbst gesetzt den Fall, die Mittel wären zu beschaffen, was wäre damit erreicht? Nichts weiter, als daß der Handel mit Bauland aus den Händen der Privaten in die Hände der Gemeinden überginge und dort erst recht das Bauen erschwerte, weil eine so große Körperschaft, wie eine Gemeinde, natürlich weniger beweglich, ihre Verwaltung weniger leicht und leichtherzig ist, als ein Privatunternehmer. Man kann es immer beobachten, daß gerade dort, wo die Gemeinden großen Grundbesitz inne haben, die „Wohnungsnoth" am öftersten vorkommt — weil die Gemeinden aus eigener Initiative das Land zum Bauen abzutreten kein Interesse haben. Soll aber diese Initiative von den Baugenossenschaften ausgehen, so hat die Landabgabe von Seiten der Gemeinde nur Zweck, wenn damit eine gänzliche oder theilweise Schenkung des Landes verbunden ist. Denn sollten die Baugenossenschaften den Gemeinden das Land so bezahlen, wie es zum üblichen Tagespreis kosten müßte, so spränge für erstere kein Vortheil dabei heraus und sie würden die Wohnungen nicht billiger erstellen können, als die Privatthätigkeit auch. Thatsächlich haben wir ja auch im 6. und 7. Abschnitt gesehen, wie das Bestreben der Baugenossenschaften besonders darauf gerichtet ist, von den Gemeinden Bauland geschenkt oder doch zu bedeutend ermäßigtem Preise und diesen letzteren womöglich noch gestundet zu erhalten. Mit Geschenken und Vergünstigungen läßt sich aber keine wirthschaftliche Reform, wie sie doch auch die Wohnungsreform ist und sein muß, bewerkstelligen, denn Niemanden, auch den Gemeinden nicht, kann auf die Dauer zugemuthet werden, Theil für Theil seines Vermögens wegzuschenken. Darüber ist man sich auch im baugenossenschaftlichen Lager einigermaßen klar geworden und hat deshalb nach einer „Rechtsform" gesucht, die den Baugenossenschaften den Landerwerb ermöglicht, ohne ihre Mittel darin fest legen zu müssen. Diese Rechtsform glauben sie im „Erbbaurecht" gefunden zu haben. Durch dasselbe wird ja allerdings den Gemeinden ein Mittel an die Hand gegeben, den Baugenossenschaften Gemeindeland zur Bebauung zu überlassen, wofür diese kein Kapital aufwenden brauchen, sondern nur den „Erbbauzins" zu bezahlen haben. Wenn aber die Baugenossenschaften meinen, auf diesem Wege billigere Wohnungen als die Privatunternehmer erstellen zu können, so sind sie stark im Irrthum; denn ob sie für das Kapital zum Baulande die Zinsen bezahlen oder ob sie den Erbbauzins entrichten, das bleibt sich doch ganz gleich, vorausgesetzt, daß nicht letzterer ermäßigt, also wiederum eine Schenkung vollführt wurde. In ersterem Falle ist vielleicht die Versicherungsanstalt als Kapitalgeber der Zinsenempfänger, in letzterem ist es die Gemeinde; die Sache selbst, nämlich der Zins, bleibt aber der nämliche, ob er an die Versicherungsanstalt oder an die Gemeinde gezahlt wird. Ja, die Baugenossenschaften sind sogar beim Erbbaurecht im Nachtheil, denn der „Werthzuwachs" der Liegenschaften fällt dermaleinst nicht ihnen, sondern den Gemeinden zu, die dafür die Last übernehmen, nach Ablauf des Erbbaurechts die auf den Ländereien anstehenden Gebäude in eigene Verwaltung

nehmen zu müssen. Ein Vortheil springt somit nach keiner Seite hin aus dem Erbbaurecht heraus, ganz abgesehen davon, daß die hypothekarische Beleihung desselben nur im Wege der Amortisationshypothek möglich ist, wofür das Privatkapital nie zu haben sein wird.

Mit solchen Mitteln eine Wohnungsreform in die Wege zu leiten, wird den Baugenossenschaften nicht gelingen. Besten Falls werden sie, wie bei den gänzlichen oder theilweisen Schenkungen von Gemeindeland, damit lediglich für eine Anzahl Grundstücke Ausnahme-Zustände schaffen, die wiederum nur durch Ausnahmebestimmungen, wie Verfügungsbeschränkungen und dergl., aufrecht zu erhalten sind. Ein Rechtszustand von allgemeiner Giltigkeit und Dauer wird damit nicht hergestellt, und ohne einen solchen ist keine wirthschaftliche Reform denkbar. Eine wirksame Wohnungsreform wird dahin streben müssen, die Erwerbung von Bauland auf rein wirthschaftlicher Grundlage in einer Weise sich vollziehen zu lassen, die eine den thatsächlichen Verhältnissen nicht angepaßte Bodenspekulation verhindert. Nach dieser Richtung haben die Baugenossenschaften bisher nichts geleistet und werden auch so lange nichts leisten, als sie das Bauland nicht in freiem Kauf, sondern unter Vergünstigungen zu erlangen trachten.

Wie mit dem Bauland, so ist es mit dem Baugeld, den Hypotheken oder kurz mit dem Realkredit. Auch diese Frage ist nicht dadurch zu lösen, daß aus öffentlichen Fonds, wie z. B. denen der Invaliditäts-Versicherung, an einige Interessenten Gelder zu einem weit unter dem tagesüblichen zurückbleibenden Zinsfuße geliehen werden. Das sind ebenfalls Ausnahmen, die für die Betreffenden ein durch nichts zu rechtfertigendes Vorrecht schaffen, dem zu Folge wohl eine kleine Zahl von Wohnungen ausnahmsweise billig hergestellt und abgelassen werden kann, wovon aber der große Wohnungsmarkt — soweit der Preis der Wohnungen in Frage steht — in keiner Weise berührt wird. Auch hier ist eine Aenderung nur auf rein wirthschaftlichem, geschäftsmäßigem Wege möglich. Das Baugeld und die Hypotheken dürfen nicht nur einer kleinen Zahl Bevorzugter billig angeboten werden, sondern Jedem, der bauen will und vor Allem Jedem, der für sich selbst, für eigenen Bedarf bauen will. Der Bauspekulation kann es füglich überlassen bleiben, sich das Baukapital zu beschaffen, wie und wo sie will; aber den Selbstbauenden muß die Mithilfe der Gesammtheit in gleicher Weise offen stehen, wie jedem Gewerbtreibenden, der bei der Eröffnung eines Geschäfts darauf rechnet, daß seine Mitbürger ihn durch ihre Kundschaft unterstützen werden. Bei der Bauthätigkeit, die ja dem Wohnbedürfniß der Stadtbewohner entgegenkommt, wird es sich nicht so sehr darum handeln, daß sie Abnehmer für die zu schaffenden Wohnungen findet, als darum, daß sie dieselben, deren Miethpreis immerhin zu den wesentlichen Posten des Ausgabebudgets jedes Einzelnen gehört, in möglichster Wohlfeilheit zu erstellen vermag. Wenn deshalb die Hausbesitzer seit Langem die Forderung der Einrichtung städtischer Hypothekenanstalten und provinzieller Pfandverbände erheben, an welchen sich alle Bürger einer Stadt durch Erwerbung von Pfandbriefen betheiligen können, so wird damit in zielbewußter Weise der Weg der Wohnungsreform beschritten.

Demgegenüber haben die Baugenossenschaften auch nach dieser Richtung hin gar nichts geleistet. Sie haben wohl dadurch, daß sie sich Kapitalien zu außergewöhnlich günstigen Bedingungen zu verschaffen wußten, dargethan, daß auch unter heutigen Verhältnissen mit billigem Geld, verhältnißmäßig billigere Wohnungen herzustellen sind, aber sie haben sich dieses Geld in einer so absonderlichen Weise beschafft, daß damit eine für das gesammte Wohnungsbauwesen giltige Grundlage nicht erlangt wird. Eine solche Grundlage läßt sich nicht damit herstellen, daß man die doch immerhin knapp begrenzten Mittel irgend einer öffentlichen Einrichtung oder Kasse zu besonders günstigen Bedingungen für eine spezielle Unternehmungsform des Wohnbauwesens flüssig macht und damit dieser einzelnen Unternehmungsform ein wirthschaftliches Uebergewicht über die anderen Unternehmer zu geben sucht; sondern lediglich dadurch, daß man für die große Masse des Privatkapitals einen Anreiz schafft, sich dauernd den Anlagen in Wohnbauwerthen zuzuwenden.

Ein solcher Anreiz wird zu geben sein theils durch eine unzweifelhafte Sicherheit, theils durch leichte Beweglichkeit, theils endlich durch eine in Anbetracht der vorigen Vortheile noch reichliche Verzinsung der in Wohnhäusern anzulegenden Kapitalien. Nach keiner dieser Richtungen haben die Baugenossenschaften das Privatkapital zu interessiren verstanden, weil sie — selbst Häuser bauend und dieselben bewirthschaftend — im Gegentheil ein Interesse daran haben müssen, das Kapital auf „billigstem" Wege und „in möglichster Höhe" auf „lange" Zeit fest zu erhalten; anders würde es ihnen nicht möglich sein, bei ihren beträchtlichen Unkosten die Wohnungen billiger herzustellen, als die Privatkonkurrenz.

Und doch würden gerade die Baugenossenschaften befähigt sein können, sich an diesem Theile der Wohnungsreform wirksam zu betheiligen, wenn sie davon abließen, selbst Häuser zu bauen, und sich dafür der Aufgabe der Geldbeschaffung für den privaten Wohnungsbau hingäben. Zwar werden sie die Fürsorge für erste Hypotheken den schon erwähnten städtischen Hypothekenanstalten in Verbindung mit provinziellen Pfandbriefämtern überlassen müssen, weil nur auf diesem Wege dem Privatkapital für eine thunlichst billige Verzinsung das Aequivalent absoluter Sicherheit bei größter Bewegungsfreiheit gewährt werden kann. Aber auch außerhalb dieses Gebietes des Realkredits finden die Baugenossenschaften ein außerordentlich großes Feld zur Bethätigung, wenn sie sich in erster Linie der Beschaffung von Baugeld, in zweiter Linie der Plazirung zweiter Hypotheken widmen würden.

Freiwillige Genossenschaften können — wie jedes andere Geschäft — nur prosperiren, wenn sie ihre Betriebsmittel häufig umsetzen. Das kann natürlich nicht geschehen bei Genossenschaften, die selbst Häuser bauen, denn in diesen werden ja die Kapitalien der Genossenschaften festgelegt. Das hat, wie wir gesehen haben, wieder zur Folge, einerseits die geringe Leistungsfähigkeit der selbstbauenden Baugenossenschaften, andererseits die Nothwendigkeit ihrer Unterstützung, denn aus eigener Kraft sind sie bei den geringen Umsätzen nicht im Stande, soviel zu verdienen, um die Geschäftsunkosten decken, Reserven aufspeichern und auch noch Dividende zahlen zu können. Der Häuserbau selbst muß also unter allen Umständen der Privatinitiative überlassen werden. Der „genossenschaftliche" Häuserbau ist auch gar nicht nöthig, denn an der „Lust" zum Bauen fehlt es im großen Publikum nicht; sie wird nur einerseits unterdrückt durch die das Bauen erschwerenden Baugesetze und Ortsstatute, andererseits durch den Mangel an billigen Baumitteln. Deren Beschaffung muß somit zu den Aufgaben der Baugenossenschaften gehören; und zwar muß sie im freien Kapitalmarkte, nicht aus den Mitteln öffentlicher Institute erfolgen, die sich mit ihrem Kapitalangebote außerhalb der Situation des Geldmarktes stellen. Die Sorge darüber, daß mit der Beschaffung billiger Baugelder nur der Bauspekulation unter die Arme gegriffen würde, ist eine müssige, da einerseits die Bauspekulation ihr Korrektiv in dem Verhältniß von Angebot und Nachfrage findet (wird viel gebaut, so sinken die Wohnungspreise und damit erlischt der Anreiz zum Bauen), und weil andererseits eine Baugenossenschaft Baugelder ja nur an ihre Genossen giebt und es somit in der Hand hat, durch statutarische Bestimmungen gewerbsmäßige Bauspekulanten von der Mitgliedschaft und damit vom Baugeldbezuge fern zu halten. Da Baugelder selbst im regulären Geschäft mit 6%, gegenwärtig sogar mit 7 und 8% bezahlt werden müssen, wozu noch die Zahlung einer Provision von 1—$1\frac{1}{2}$% kommt, so ist ohne Weiteres klar, daß hier den Baugenossenschaften ein ungeheures Operationsfeld offen steht, mit dessen Abbau sie keiner Privatbauthätigkeit hemmend in den Weg treten, sondern sie im Gegentheil stützen und fördern würden, ohne daß Staat und Gemeinde einen Pfennig durch Vergünstigungen dazu beizutragen brauchten.

Damit würde aber die Thätigkeit der Baugenossenschaften noch keineswegs abgeschlossen sein. Abgesehen von der Plazirung gut verzinslicher II. Hypotheken, für die sie im Kreise ihrer Genossen zweifellos sicherere Abnehmer finden würden,

als solche unter der großen Masse der Kreditsuchenden zu ermitteln sind, könnten und müßten die Baugenossenschaften neben ihrer finanziellen Thätigkeit auch eine bautechnische betreiben, und zwar in der Richtung einer Einflußnahme auf die Baugesetzgebung und deren Handhabung in der Praxis.

Die Baugenossenschaften — oder nennen wir sie lieber: Baukreditgenossenschaften — haben ein Interesse daran, daß gebaut wird und zwar, daß möglichst viele Interessenten bauen, nicht einzelne große Unternehmer. Die Baukreditgenossenschaften müssen es gerne sehen, daß möglichst viele kleine oder mittlere Objekte geschaffen werden, nicht ungeheure Miethkasernen und Paläste; in diesen würden sie sehr rasch ihre Kapitalien festfahren, während beim Bau vieler kleinerer Objekte die Gelder unausgesetzt herüber und hinüber rollen. Gerade darauf muß es den Baukreditgenossenschaften ankommen. Sie werden also den Bau kleiner und mittlerer Häuser begünstigen und sie werden somit auch ein Interesse daran haben, daß die Bebauungspläne und die Bauordnungen sich dem Bau solcher Objekte förderlich erweisen. Gerade das ist es aber, was heute unserem Wohnbauwesen abgeht. Namentlich in den oberen Kreisen der Baubehörden herrscht ein ausgesprochener Schematismus, eine Vorliebe für prunkvolles Bauen, für nur dem Auge, nicht dem Bedürfnisse sich gefällig erweisende Bauvorschriften, durch die der Wohnhausbau ungeheuer erschwert wird. Zur angemessenen Einschränkung dieser bureaukratischen Art des Stadtbaues, gegen den sich selbst viele Ortsbaubehörden vergeblich auflehnen, würden die Baukreditgenossenschaften bei ihrem großen Einflusse, den sie auf diesen Theil des Bauwesens zu gewinnen vermögen, erheblich beitragen können, und sie würden damit in Wahrheit eine kulturelle Mission erfüllen, weil sie zu einer wirklichen „Fortentwickelung" der Wohnungsfrage im Sinne einer Förderung des bürgerlichen Wohnhausbaues — der gegenwärtig fast ganz vom Unternehmerbau verdrängt ist — beitrügen.

Bei Betrachtung des dritten Theiles der Wohnungsfrage, der Miethfrage, haben wir gesehen, welche Widerwärtigkeiten und Unzuträglichkeiten sich aus der übermäßigen Vermehrung der Miethverhältnisse ergeben haben, und wie es ganz und garnicht im Interesse der Hausbesitzer liegt, daß diese Vermehrung der Miethverhältnisse weiter fortschreitet, sondern sie im Gegentheil wünschen müssen, daß sich die Zahl der Hausbesitzer vermehre, in einer Weise vermehre, die ihnen gegenüber den Unansässigen den maßgebenden Einfluß auf die Verwaltung und Gesetzgebung der Städte wahrt. Eine Vermehrung der Zahl der Hausbesitzer wird sich aber nur herbeiführen lassen, wenn die Möglichkeit, sich ansässig zu machen, erleichtert, wenn insbesondere die Baulust rege gemacht wird durch Zugängigmachung billiger Baumittel und durch Beseitigung drückender Baubestimmungen. Aus welchen Kreisen aber soll sich die Zahl der Hausbesitzer vermehren? Die Baugenossenschaften wollen zum Theil die „kleinen Leute", die Arbeiter und Beamten, zum Theil sich selbst zu Hausbesitzern machen. Beides ist falsch. Die Arbeiter und Beamten haben, wie wir sahen, nur ausnahmsweise ein Interesse daran, sich auf der Scholle festzusetzen; beide müssen ihrem Beruf nachgehen, und der kann sie heute hier, morgen dorthin verschlagen. Ein Interesse daran, sich ansässig zu machen, haben nur Diejenigen, die durch ihre Erwerbsthätigkeit auf die Mitwirkung der übrigen Bürgerschaft angewiesen sind, die in der gegenseitigen Beschaffung der täglichen Bedürfnisse ihre geschäftliche Thätigkeit und ihren Gewinn finden. Wer sich in irgend einem Gewerbe etablirt, der rechnet dabei auf die Kundschaft seiner Mitbürger und sie wird ihm ebenso zu Theil, wie er durch die Deckung seines eigenen Bedarfs zum Kunden seiner Nachbarn u. s. w. wird. In diesem Verbundensein der „Bürger" einer Stadt auf gegenseitigen Gedeih und Verderb liegt für jeden Einzelnen die Gewähr seiner Existenz, die „Bürgschaft" für sein Fortkommen. Deshalb werden auch diese Leute in der Regel nicht die Absicht haben, dem Bürgerkreise, der die ständige Kundschaft ihres Geschäfts bildet, zu entrinnen, sondern im Gegentheil werden sie das Bedürfniß empfinden, sich unter ihnen festzusetzen, sich ansässig zu

machen. An diese Kreise also, an das schaffende, wirkende Bürgerthum, an den eigentlichen Mittelstand, den wahren Nährstand des ganzen Volkes, — an *diesen* werden sich die Baugenossenschaften wenden müssen. Der Arbeiter, der Beamte ist befriedigt, wenn er für sich selbst Wohnung hat, und sobald ihnen die Baugenossenschaften Häuser gebaut haben, so hört beim Arbeiter, beim Beamten das Interesse für den Wohnungsbau auf: eine zweite oder dritte Wohnung im Hause hat für sie höchstens ein finanzielles Interesse. Der Bürger aber, der sich ein Haus bauen will, der ist schon dadurch, daß er mit seinem Geschäft nicht aus seinem Kundenkreise herauskann, an eine gewisse Lage des Hauses und damit an den Bodenpreis des betreffenden Landes gebunden; ihn zinstragend zu machen, ist er *genöthigt*, eine Anzahl Wohnungen in sein Haus einzubauen, aus deren Vermiethung er sich für den Kapitalaufwand und das Risiko des Unternehmens bezahlt machen kann. So entstehen in seinem Hause nicht nur eine oder zwei Wohnungen, sondern vier, fünf oder sechs und daraus ergiebt sich ein ausreichendes Angebot von Wohnungen, wie es beim Bau von „Arbeiterhäusern" nie erzielt werden kann. Darin liegt der große Vorzug des Baues von Bürgerhäusern, und zu deren Herstellung bedarf es auch keiner Unterstützung von Staat und Gemeinde. Indem in jedem Bürgerhause außer der Wohnung des Eigenthümers noch eine Anzahl anderer Wohnungen für Beamte, Arbeiter entsteht, vertheilt sich das Risiko auf eine große Zahl mittlerer und kleiner Besitzer. Es bedarf ferner keiner Eigenthumsbeschränkungen, keiner strengen Hausordnungen, denn jeder Besitzer kann sein Grundstück selbst übersehen, Zucht und Ordnung darin aufrecht erhalten. Staat und Gemeinde aber haben nicht nur keine Unterstützungen zu zahlen, sondern gewinnen mit jedem Tage mehr angesessene Bürger, die durch ihre Steuerkraft ihnen nützen und die — weil durch ihr Grundstück mit der Gemeinde und mit dem Staate auf Gedeih und Verderb verbunden — an den Einrichtungen Beider ein Interesse haben und für den Bestand derselben mit aller Kraft eintreten werden.

So haben uns die Untersuchungen über die „Wohnungsfrage" die Fehler erkennen lassen, welche die Baugenossenschaften bei ihren Bestrebungen, dieselbe zu „lösen," gemacht haben. Gleichzeitig aber sehen wir auch, wie gerade diese Fehler uns auch hinweisen auf den richtigen Weg der Wohnungsreform. Die Baugenossenschaften sind, ich wiederhole es, keine Einrichtung, die aus Prinzip zu bekämpfen wäre, aber sie müssen die Fehler, die sie bisher gemacht haben, ablegen, und den Weg einschlagen, auf dem allein sie die Bedeutung eines Faktors unserer Volkswirthschaft erlangen können: den Weg der *rein wirthschaftlichen* Entwickelung. Der Weg der Subvention und Protektion ist ein kurzer — auf ihm müssen den Baugenossenschaften von allen Seiten Feinde erwachsen, die ihre Thätigkeit hemmen und deren Erfolge zu nichte machen. Das Wort „selbst ist der Mann" gilt auch für die Baugenossenschaften und für sie ganz besonders, die das stolze Wort „Selbsthilfe" auf ihre Fahne geschrieben haben. Mit der „Selbsthilfe" sind Subvention und Protektion unvereinbar.

Und so darf ich denn das Ergebniß meiner Arbeit in folgende Sätze zusammenfassen:

1. *Die Baugenossenschaften müssen aufhören selbst Häuser zu bauen; vielmehr müssen sie das der Privatinitiative überlassen und sich damit begnügen, dieser billige Baumittel zur Verfügung zu stellen.*
2. *Die Baugenossenschaften dürfen sich* **nicht an die Arbeiter- und Beamtenkreise** *wenden, sondern sie müssen ihre Mitwirkung* **dem gewerblichen Mittelstande** *anbieten, der ein Interesse daran hat, ansässig zu werden und der hierbei nicht nur für sich, sondern gleichzeitig für Arbeiter und Beamte Wohnungen schafft.*

3. Die Baugenossenschaften müssen hinwirken einerseits auf eine Beseitigung der ungesunden Bodenspekulation, insbesondere der Terraingesellschaften, auf Schaffung kommunaler Hypotheken-Kredit-Institute auf provinzieller Grundlage, und auf Abänderung der baugesetzlichen Bestimmungen zu Gunsten einer Wiederbelebung des bürgerlichen Wohnhausbaues.

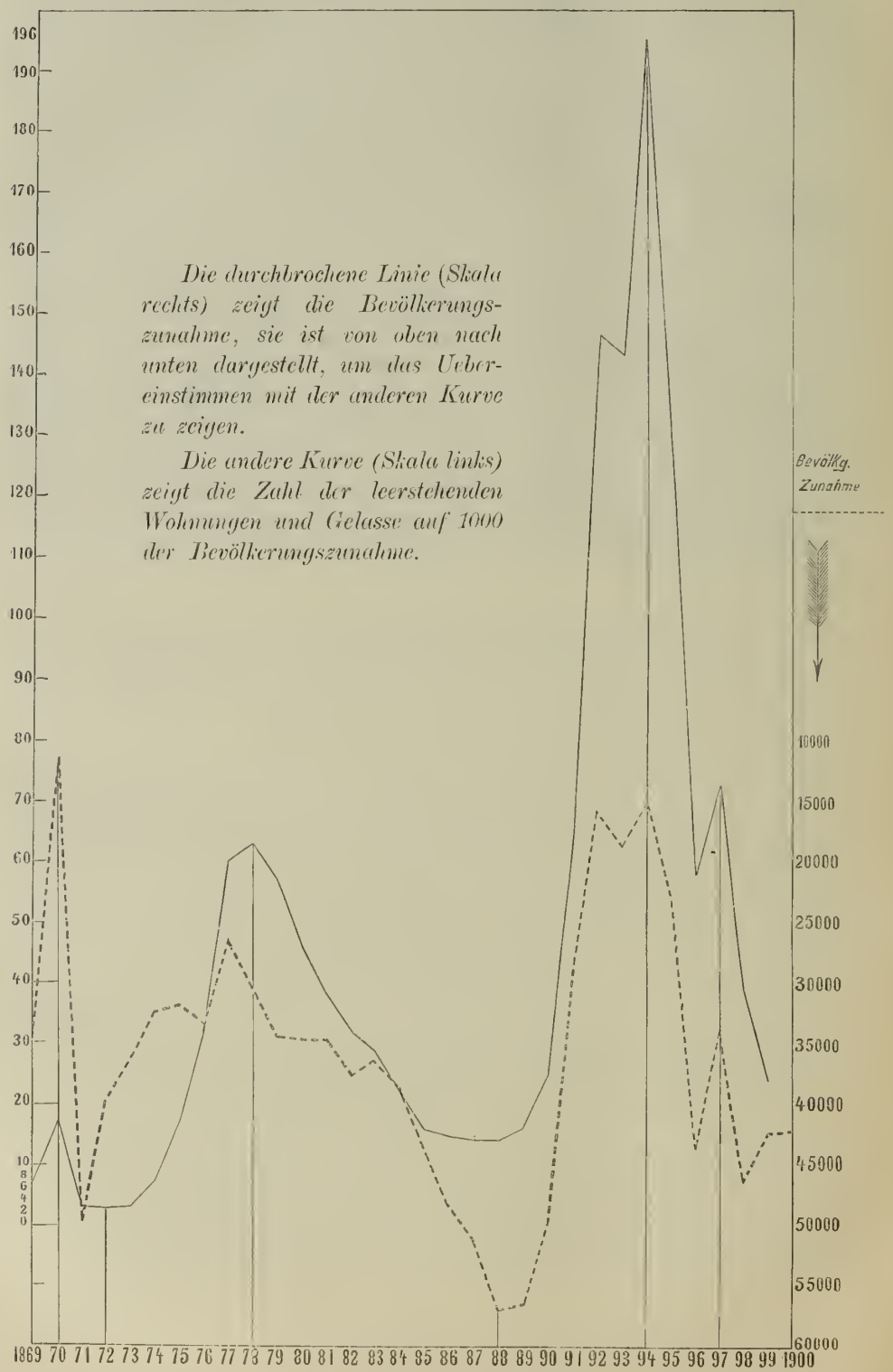
Diesen Aufgaben können die Baugenossenschaften gerecht werden ohne jede Unterstützung aus öffentlichen Mitteln, und so ist in den vorstehenden Sätzen zugleich die Lösung der Baugenossenschaftsfrage enthalten. —

Die deutsche Hausbesitzerschaft kann kein Interesse an einer „grundsätzlichen" Bekämpfung des Baugenossenschaftswesens haben; aber sie hat das allergrößte Interesse daran, nicht eine Institution entstehen zu sehen, die mit Subvention und Protektion einen unredlichen, nicht mit gleichen Mitteln geführten Konkurrenzkampf gegen sie eröffnet. In einem solchen werden und müssen die Hausbesitzer sich mit allen Kräften wehren. Wenn die Freunde der Baugenossenschaften sich darüber mit einem geringschätzigen Lächeln hinwegsetzen zu können meinen, so kennen sie die Macht des städtischen Haus- und Grundbesitzes nicht — eine Macht, die nicht in den Personen oder Vereinen der Hausbesitzer beruht, sondern in den Thatsachen, und gegen diese Macht der Thatsachen ist mit sozialen Theorien nicht anzukämpfen. Der städtische Haus- und Grundbesitz ist eine Thatsache, mit der gerechnet werden muß, er ist eine Nothwendigkeit in unserm wirthschaftlichen Leben, er ist unentbehrlich für Staat und Gemeinde. Das müssen die Baugenossenschaften bedenken und nicht in Feindschaft zum Hausbesitz sich setzen, sondern im friedlichen Wettbewerb, in treuer Waffenbrüderschaft mit demselben ihre Ziele verfolgen und den gemeinsamen Feinden entgegentreten!

Diagramm der Bevölkerungsvermehrung und der leerstehenden Wohnungen in Berlin

(zu Seite 145).

(Mitgetheilt vom Statistischen Amt der Stadt Berlin.)



Alphabetisches Sachregister.

Nach Stichworten geordnet.

Abkürzungen: A neben der Seitenzahl bedeutet, daß sich das betr. Stichwort in den Anmerkungen der Seite vorfindet. **Akt.-Ges.** = Aktien Gesellschaft; **Arb.** = Arbeiter; **Arb.-W.-Wes.** = Arbeiterwohnungswesen; **Bgschft(n).** = Baugenossenschaft(en); **Bgschfts. Fr.** = Baugenossenschaftsfrage; **bgschftl.** = baugenossenschaftlich; **Bgschfts.-Wes.** = Baugenossenschafts Wesen; **a. Selbsth. ber. Bgschftn.** = auf Selbsthilfe beruhende Baugenossenschaften; **a. d. Grdl. d. gem. Eg. st. Bgschftn.** = auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigenthums stehende Baugenossenschaften; **C.-V** = Centralverband städtischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschland; **gemn.** = gemeinnützig; **Hsbs.** = Hausbesitzer; **Hsbs.-V(e).** = Hausbesitzer-Verein(e); **Inv.- u. Alt.-V.-G.** = Invaliditäts- und Altersversicherungs-Gesetz; **Inv.- u. Alt.-V.-Anst(n).** = Invaliditäts- und Alters-Versicherungs-Anstalt(en); **L.-Vers.-Anst(n).** Landes-Versicherungs-Anstalt(en); **Pet.** = Petition; **Pet.-Kom.** = Petitions Kommission; **Pr. L.-V.** = Preußischer Landes Verband städtischer Haus- und Grundbesitzervereine; **Pr.-Bth.** = Privat Bauthätigkeit; **Prov.-V.** = Provinzialverband städtischer Haus- und Grundbesitzervereine; **Rchs.-V.-A.** = Reichs Versicherungs-Amt; **Rh.-W. V.** = Rheinisch-Westfälischer Verband städtischer Haus- und Grundbesitzervereine; **Sp.- u. V.-V.** = Spar- und Bauverein; **V.-T.** = Verbandstag; **D. V. f. öff. Ges.** Deutscher Verein für öffentliche Gesundheitspflege; **W(n).** = Wohnung(en); **W.-Fr.** = Wohnungsfrage; **W.-Mgl.** = Wohnungsmangel; **W.-Nth.** = Wohnungs Noth; **W.-Rfm.** = Wohnungs Reform.

A.

	Seite
Abdrängung der Pr.-Bth. vom Arb.-W. Bau	151
Abgaben trägt bei Bgschftn. der Miether	167
Abgang von Mitgliedern der Bgschftn.	172
Abgeordnetenhaus, Beschluß der Pet. Kom. des preußischen — auf die Pet. des Rh.-W. V.	11
Abneigung der Bauunternehmer gegen Kleinwohnungen	81
— der Hsbs. gegen Kleinwohnungen	67
— der Miether gegen Kleinwohnung. 30, 138,	224
— gegen Kleinwohnungen steigern die Bgschftn.	96
Abscheidung der Wohnungsnehmer der Bgschftn.	175
Abschichten der Bevölkerung nach dem Bildungsgrade	46
Abwälzen der Haftung der Bgschfts.-Mitglieder 117, 251,	285
Abweichungen der Interpretation vom Wortlaute des § 164 des Inv.- u. Alt.-V.-G.	274
Abzug aus den Städten, Förderung des	38
Ackerbauervolk — kein Kulturvolk	87
Adickes' Zusammenstellung der Ursachen der W.-Nth. 76,	78
Aftermiethe, bei Bgschftn. nicht gestattet	167
Aftervermiethen, meist kein Uebelstand im Wohnungswesen	133
— nur moralisch einwandfreien Personen erlaubt	65
Aftervermiethung bei Bgschftn. 208,	209
Aktienbaugesellschaften, gemn., bauen bessere Wohnungstypen als Bgschftn.	261
— gemn., können W.-Fr. nicht „lösen"	261
Alberti, Dr., über die Existenzberechtigung der Hsbs.	13
Alexandra-Stiftung	113A
Allgemeiner Genossenschaftstag, Resolution des 41.	12
Allgemeiner Genossenschaftsverband, sein Angriff auf die Hsbs.	270
Alt-Wohnungen — nicht unbewohnbar	141

Seite

Amerikanisches Bgschfts.-Ws. 103
Amortisationszwang bei Bgschftn. . . . 159
Anlegung des ganzen Vermögens der L.-Vers.-Anst. in Arb.-W. . . . 278
Anlockung von Leuten zu Bgschftn. . . 267
Ansiedelung der Arb. ist im Allgemeinen nicht zu fördern 220
Ansprüche an die W., Steigerung der . . 92
Anreize zur Betheiligung des Privatkapitals am Ws.-Bau 298
Arbeiterbewegung, evangelische 69
Arbeiterelement bei Bgschftn. 172
Arbeiter erhalten keine Wn. bei Bgschftn. 181, 245
— haben keinen Vortheil vom genossenschaftlichen Ws.-Bau 139
Arbeiterhaus — kein Wohnungstypus von sozialer Bedeutung 213
Arbeiterviertel, abgeschiedene 112
Arbeiterwechsel in Industrie-Etablissements 178
Arbeiter wohnen gern nahe der Arbeitsstätte 178
Arbeiterwohnung, Begriff der 55
Arbeiterwohnungen, leerstehende 128
— Mangel an 127
Arbeiterwohnungsbau, Pflicht der L.-Vers.-Anstn. zur Anlegung ihrer Gelder im 279
Arbeiterwohnungs-Bedürfniß, geflissentliche Hervorrufung desselben . . . 266
Arbeiterwohnungsfrage 46, 47
Arbeiter, Wohnungswechsel derselben . . 246
— wollen keine Wohlthaten 247
— „ unter dem Volke wohnen . 247
— ziehen ungern in Bgschfts.-Wn. . 246
Arbeitgeber sind Schöpfer des Vermögens der L.-Vers.-Anst. 264
Architektur der Bgschfts.-Hsr. 210
Arealvertheuerung durch die Bgschftn. . . 95
Arme umfaßt die Miethfrage nicht . . . 50
Armenwohnungen 135
Armuth und Wohnungselend 136
Aufhebung des Privateigenthums 9, 72
Auflösung der Familie 23
Aufwendungen der Gemeinde für den Grundbesitz 41
Aufwühlung der Massen gegen die Hsbs. 102A
Ausbreitung des Bgschfts.-Ws. . . 115, 173
Ausleihungen an Arb. als „nicht gemeinnützig" anerkannt 276
— der Spargelder der Bgschftn. zu niedrigerem Zinsfuße, als sie selbst zahlen 192
— der L.-V.-Anst., deren Praxis berechtigt die Hsbs. zur Gleichstellung mit den Bgschftn. . . . 277

Seite

Ausnahmestellung der Bgschftn. in Bezug auf Darlehen der L.-Vers. Anst. 242
Ausschluß der Mitglieder von Bgschftn. 170, 171
Auswahl der Miether bei Bgschftn. . . 200
— der Wn. bei Bgschftn., geringe . . 161
— der Wohnungslage bei Bgschftn. . 162

B.

Baubanken vertheuern den Baukredit . . 43
Baudarlehen an Bgschftn. 287
Bauerlaubnißfrage 44
Bauen, rasches, ist höchstes Bestreben der Bgschftn. 201
Baugeldbeschaffung als Aufgabe der Bgschftn. 298
— fördert nicht die Spekulation . . 298
Baugenossenschaften arbeiten nicht nach wirthschaftlichen Gesetzen . . . 251
— a. d. Grdl. d. gem. Eg. st. . . . 216
— a. Selbsth. ber. 215
— beeinträchtigen nicht (?) die Pr.-Bth. 150
— beseitigen nicht die Ursachen der W.-Nth. 96
— bewirken keine Verbilligung der Baukosten 95
— — Großbauunternehmungen . . 100
— — Konkurrenzinstitute des städt. Haus- und Grundbesitzes . 177
— mit Ausschluß der Gewinn-Vertheilung 259A
— machen die Pr.-Bth. nicht überflüssig 98, 286
— schaffen trotz größerer Kapitalkraft Minderwerthigeres, als gemn. Akt.-Baugef. 261
Baugenossenschaften, Spaltung der . . . 213
— zur Privat-Bthkt. gerechnet . . 72
Baugenossenschafts-Bestrebungen — eine Gefahr für die Hsbs. . . . 151
Baugenossenschaftsfrage, Begriff 7
— Entstehung 7
— Lösung 301
— Merkmale 7, 294
Baugenossenschaftshäuser liegen meist an der Peripherie der Städte . . 140
Baugenossenschaftswesen, Ausbreitung des 115, 173
— Entwickelung in Amerika 108
— „ „ England 107
— „ „ Deutschland . . 111
Baugenossenschaftswohnungen, wegen hoher Miethpreise leerstehend 133
Baugesetzgebung zu beeinflussen — Aufgabe der Bgschftn. 299
Baugewinne der Bgschftn. 159

Seite

Baukostenvertheuerung als Ursache der W.-Nth. 82
— Pretzel's Rede dazu 84
— Wallach's Rede dazu 83
Baukreditfrage 39
Baukredit, genossenschaftlicher 99
Baukreditgenossenschaften 99
— haben Interesse am Kleinhäuserbau 299
Baulandausnützung durch Wohnungsbau . 300
Baulandschenkungen involviren keine W.-Nsm. 296
Bauleistungen der Bgschftn. im Vergleich zu denen der gemn. Akt.-Baugef. 207
— der Rheinischen Bgschftn. 206
— einzelner Bgschftn. 205
— von 212 Bgschftn. 206
Bauordnung 44, 88, 89
Bauordnungen erschweren den Kleinwohnungsbau 136
Baupraxis, Nachweis der Nothwendigkeit ihrer Aenderung durch die Bgschftn. 294
Baupreise, hohe, ließen Thätigkeit der Bgschftn. ruhen 133
Bauspekulation als Ursache der W. Nth. 91
— benachtheiligt nicht den Wohnungskonsum 91
Bausperren und Streiks als Ursachen der W.-Nth. 85
Bauthätigkeit, Zurückgehen der 151
Bauvorschriften, fehlerhafte 45
Beamte besorgen die Geschäfte der Bgschftn. 198
— haben nur Interesse für die eigene W. 300
Beamten-Bauvereine haben keine Berechtigung 130
„Beamtenheim", Beamten-Bgschft. in Stettin 120
Beamtenstand hat kein Privilegium hinsichtl. der Konsumtionsbedingungen . 129
Beamtenvereinigungen, wirthschaftliche . 129
Beamtenwohnungs-Mangel 127, 134
Bebauungsmonopol 89
Bebauungsplan 44, 88, 89, 90
— schafft das Bausystem 90
Beckers, des Landger.-Dir.'s, Bauplan für den Dresdner Sp.- u. Bau-Ver. 205
Bedingungen der Darlehenshergabe der Braunschw. L.-Vers. Anst. . . 267
— der Darlehenshergabe der Badenschen L.-Vers.-Anst. 269
— für Eigenthums-Uebertragung an Hausanwärter der Bgschftn. . . 156
— für die Hausanwartschaft bei Bgschftn. 156
— für die Miethwohnungs-Anwartschaft bei Bgschftn. 163, 164

Seite

Bedürfniß für Gründung v. Bgschftn. 123, 126, 131, 149, 205
Befangenheit der Arbeiter als Besitzer von Genossenschaftshäusern 247
Begehrlichkeit der unteren Klassen vermehren die Bgschftn. 96, 139
Behaglichkeit schafft nicht die Wohnung, sondern das Familienleben . . 58
Belgischer Hausbesitz 152
Benefit building societies . . 107, 108
Benutzungsbeschränkungen bei Hsrn. der Bgschftn. 154, 168
Berliner Baugenossenschaft, Geschäftsbericht 257
Berliner Gemn. Aktienbaugesellschaft . . 113
— **Magistrat** gegen d. Subventionirung der Bgschftn. 266
— **Wohnungsstatistik** . . . 144, 145, 302
Berthold, Landrath, über die Pet. des Nh. W. V. 12, 13
Beruf der Bgschfts.-Mitglieder 187
Berufsgenossenschaften als Darlehensgeber der Bgschftn. 281
Berufsspekulanten 41
Beschäftigungsweise schafft für jeden Stand ein „Milieu" 56
Beschränkte Haftung 105
Beseitigung des Haus- und Grundbesitzes 70
Besitz, die Aussicht auf — erhält den Patriotismus der Massen 260
Besitzwechsel der Bgschfts.-Hsr., häufiger . 173
Besserung der Wohnverhältnisse wird durch die Bgschftn. gehindert . . . 142
Beta, Nationalökonom 112
Betriebskapital der Bgschftn. 250
— der gemn. Akt.-Baugef. 250
Betriebskosten der Bgschftn. . . . 254, 255
Bettennoth 51
Bevölkerungsdichtigkeit am größten auf billigem Boden 41
— ist ohne Einfluß auf die Sterblichkeit 31
Bevölkerungspolitik verbietet die Unterstützung der Bgschftn. 290
Bevölkerungsvertheilung ist maßgebend für die Bodenbeschaffung zum Wohnungsbau 38
Bevorzugung der Mitglieder der Bgschftn. bei Submissionen 243
Bildung und Kultur 22
„Billige" Wohnungen bei Bgschftn. . . 178
Billige Wohnung schmälert den Lohn . 212
Bodenbeschaffung der Städte 37
Bodenbesitz 37

Seite

Bodenbesteuerung ist Bodenverthenerung 92
Bodeneigenthum 37
Bodenerwerb der Bgschftn. 229
Bodenfrage 36
Bodengewinne der Bgschftn. . 157, 158, 159
Bodenkredit 39
Bodenmonopol 39, 40
Bodenpreissteigerung 89
Bodenreform 36
Bodenspekulation der Bgschftn. . 156, 158A.
— hemmt den Wohnungsbau . . . 133
Bodenvertheuerung erschwert das Bauen . 42
Bodenwerthe, fiktive 42
Bodenwucher 36
— der Bgschftn. 157
Branntweinverbrauch u. Wohnungsbedürfniß der Arb. 186
Brutto- und Netto-Gewinne der Bgschftn. 252
Bürgerhaus — der Schlüssel der W.-Fr. 122
Bürgerhäuser können Bgschftn. nicht errichten 133, 225
Bürgermeister als Gründer von Bgschftn. 130, 131
Bürgerthum muß die Hsbs. stellen, das 299

C.

Centralverband, Stellung zur Bgschfts.-Fr. 8, 9
Centralsparkassenbank, der Plan einer . 280
Charakteristik des § 164 des Inv.- u. Alt.-V.-G. 273/4
Chemnitzer Wohnungsstatistik . . . 148A.
Christliche Nächstenliebe fordert nicht die Unterstützung der Bgschftn. . . 291
Cité ouvrière in Mülhausen 189
Cohn, Louis, über die Bgschftn. . . . 246
Crailsheim, Minister von, über die Bgschftn. 201
Crüger, Dr., über den Grundsatz: Selbsthilfe ergänzt durch Staatshilfe 123

D.

Dachwohnungen 48
Darlehen aus provinziellen Fonds an die Bgschftn. 287
— der Hannoverschen L.-Vers.-Anst. . 272
— „ Rheinischen „ . 271
Darlehnsbetrieb der Bgschftn. 192
Darlehnshergabe der Badenschen L.-Vers.-Anst., Bedingungen der . . . 269
— Umfang der 266
— der Braunschweigischen L.-Vers.-Anst., Bedingungen der . . . 269
— aller L.-Vers.-Anst, Umfang der 270 272,

Seite

Daseinsberechtigung der Arb., von der Sozialdemokratie ihnen zum Bewußtsein gebracht 247
Defekte bei Bgschftn, Verdeckung der . . 198
Defizit beim Vermiethungsgeschäft der Bgschftn. müssen die Unterstützungen decken 253
Demolirung der Wn. erzeugt W.-Nth. . . 48
Diagramm der Bevölkerungsvermehrung und d. leeren Wn. in Berlin . 302
Dichtigkeit des Wohnens ist Hsbs. nicht erwünscht 41
Dividenden der Bodenkreditbanken . . . 43
— der Hypothekenbanken 43
— der Terraingesellschaften 42
— können Bgschftn. nicht aus den Hauserträgen zahlen 252
— zahlen Bgschftn. aus den „Zuwendungen“ 253, 254, 256

E.

Eberstadt's Bodentheorie 89
Ehrenamtliche Stellungen bei Bgschften. . 198
Ehrgeiz als Motiv der Betheiligung an Bgschftn. 183
Eigenhäuser der Bgschftn. 207
— „ „ Nachtheile der 217, 218, 219
— „ „ Preise der 220, 221
— „ „ Risiko der Vermiethung bei 222
Eigennutz der Bgschfts.-Vorstände . 196, 197
Eigenthumsübertragung an Hausanwärter, Bedingungen der 156
Einfamilienhaus, von Bgschftn. wenig gebaut 206
Einfluß der Bgschftn. auf die Baugesetzgebung 299
— der Bgschftn. auf untere Volksschichten besteht nicht 245
Einsichtnahme der Bücher der Bgschftn. durch die Hausanwärter, Verzicht auf 159
Elberfelder V.-T. des Pr. L.-V. 9
Elite der Arbeiter nur kommt für Bgschftn. in Frage 118, 218, 260
Endresultate der Untersuchungen über die Bgschfts.-Fr. . . 300
England, Entwickelung des Bgschfts.-W. in 107
Englische Arbeiter im Gegensatze zu deutschen 33
Englische Bodenbesitzverhältnisse begünstigen die Ausbreitung d. Bgschftn. 110
Engräumigkeit und Wohnsitte 59
Enteignungsrecht an Bgschftn. übertragen 286

Seite

Entfremdung der Häuslichkeit wird nicht von der W. verschuldet . . . 34
Entvölkerung des platten Landes findet nicht statt 86
Erbbaurecht löst nicht die Wohnungsbaufrage 296
Erfurter V.-T. des C.-V. 4, 12
— V.-T. des Pr. L.-V. 11
— Wohnungsstatistik 146
Erlaß preußischer Minister an die Oberpräsidenten 91, 286
— preußischer Minister an die Regierungspräsidenten 287
Ernst Günther, Herzog von Schleswig-Holstein, über das Wohnbedürfniß der Arb. 249
Ersatzpflicht für beseitigte Wohnungen . 48
Ertragswerth des Bodens 39
Erweiterung der Großstädte ist nicht wünschenswerth 38
Erwerbsbedingungen für Häuser der Berliner Bgschft. 152
— für Häuser der Bgschftn. werden grundbuchlich eingetragen . . 154
Erwerbshaus der Bgschftn. nicht gleichbedeutend mit Einfamilienhaus . 213
Erwerbshäuser sind von gemn. Akt.-Baugesellschaften mehr geschaffen worden, als von Bgschftn. 261
Erwerbssinn der Arb., Hebung des . 276 A
Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften 104
Erwerbsunternehmungen wollen d. Bgschftn. jetzt sein 262
Erwerbsverhältnisse und W.-Nth. . . . 81
Erziehungsweise der Bgschftn. 200
Evangelische Arbeiter-Bewegung . . . 69
Evangelische Arbeiter-Vereine als Gründer v. Bgschftn. 69
Evangelisch-sozialer Kongreß 1900 . . . 69
Existenzberechtigung der Hausbesitzer, Aeußerungen dazu 13
Extra-Einlagen der Miether der Bgschftn. 168

F.

Fabrikanten profitiren von Bgschftn. 189, 212
Familie, Auflösung der 23
— — Geburtsstätte des Gemeinsinns 25
Familienleben, auch bei größter Anspruchslosigkeit möglich 57
— Wesen des 23
Familienwohnung läßt keine Normen zu . 56
Faucher, der Gründer der „Vierteljahrsschrift für Volkswirthschaft" . . 112

Seite

Fehler der Bgschftn. 300
Feindschaft der a. d. Grdl. d. gem. Eg. st. Bgschftn. gegen die Hsbs. . . 216
Feuergefährlichkeit hochgelegener Wn. . . 48
Fiktive Bodenwerthe 42
Freier Mann – freier Hausbesitzer 225
Freizügigkeit — ein Vortheil für die Arb. 33
Friedliches Kulturleben erheischt nicht die Unterstützung der Bgschftn. . . 291

G.

Gebietserweiterungen der Städte sind zu hindern 38
Geflissentliche Hervorrufung des Bedürfnisses nach Arb.-Wn. 266
Gegner der Unterstützung der Bgschftn. 262, 284
Gehaltserhöhung, verweigerte, als Grund einer Bgschfts.-Gründung . 130 A
Geldbeschaffung für Privatwohnungsbau — eine Aufgabe der Bgschftn. 298
Geldgebern der Bgschftn. wird mit den Zuwendungen v. Staat u. Gemeinde ein Geschenk gemacht 253
Geldknappheit, durch Bgschftn. hervorgerufen 100
Geldmarkt, der freie — kommt für Bgschftn. nicht in Betracht 250
Gemeinde Leistungen für den Grundbesitz . 41
Gemeinde-Maßnahmen zur Bekämpfung der W.-Nth. 88
Gemeinden haben für die Gesammtheit, nicht für einzelne Gruppen von Einwohnern zu sorgen . . . 284
— tragen das Risiko der Bgschftn. . 251
— Wohngemeinschaften 48
Gemeindewahlrechts-Aenderung, um die Macht der Hsbs. zu brechen . 286
Gemeindliche Unterstützung der Bgschftn. 281, 288
Gemeinnützig, Begriff 23
— Brandt's Erklärung 25, 276
— irrthümliche Auffassung des Begriffs 24
— nicht gleichbedeutend mit uneigennützig 24
Gemeinnützige Bauunternehmungen . . . 43
Gemeinnützigkeit, Durchbrechung des Prinzips der — durch die L. Vers.-Anst. 276, 277
— klassifizirte Eigennützigkeit . . 26
— „ — ein Unding . . . 25
Gemeinschaftliches Eigenthum, Bgschftn. a. d. Grdl. des 214
Generalunternehmerthum der Bgschftn. . 243

Seite

Genossenschaften, Begriff 103
— Uebersicht der 105
Genossenschaftlicher Baukredit 99
Genossenschaftseigenthum an Stelle von Privateigenthum 74A, 152
Genossenschaftsgesetz von 1889 . . 115, 262
Genossenschaftsmiether ist ungünstiger gestellt als der Privatmiether . . 161
Genossenschaftsprinzip 104
Genossenschaftswesen, Geschichte des . . 101
Genossenschaftswohnungen beziehen nur Leute, die höchstens 175 Mk. Miethe zahlen 131
— für Arb. untauglich 163
Gerechtigkeit verbietet die Unterstützung der Bgschftn. 290
Geschäftsantheile, Erwerb mehrerer. 116, 117
Geschäftsbericht der Berliner Bgschft. . . 257
Geschäftsführung der Bgschftn. durch Beamte 198
Geschenke der Gemeinden an die Geldgeber der Bgschftn. 286
— waren stets die Zuwendungen an Bgschftn. 262
Geschlechtliches Verhalten der Menschen — kein Maßstab für ihre Moralität 32
Gesundheits- und Sittlichkeitspflege erfordert nicht die Unterstützung d. Bgschftn. 291
Gewährleistungspflicht schließen die Bgschftn. kontraktlich aus 168
Gewaltsame Anlockung von Leuten zu Bgschftn. 267
Gewerbefreiheit — ein Vortheil für die Arb. 33
„Gewohnheit" hindert das Streben nach besserer Wohnung, nicht die „Wohnung" 35
Gleichberechtigung muß die Grundlage der Konkurrenz der Bgschftn. sein 292
Glück der Familie liegt nicht in der „schönen Wohnung" . . . 35
Großbauunternehmungen sind die Bgschftn. 100, 229
Größe der Bgschfts.-Wn. 209
Gründung v. Bgschftn, Bedürfnißfrage . 123
— darf nicht von der Industrie abhängen 128
— kein Bedürfniß für 126, 131, 149, 205
— unnöthige 125, 126, 132
Grundbuchliche Eintragung der Erwerbsbedingungen für Bgschfts.-Hsr. 154
„Grundeigenthum", Ursachen der W.-Nth. nach dem 78
Grundkreditbanken vertheuern den Grundkredit 43

Seite

Grundrisse der Bgschfts.-Hsr. 211
Grundstücksankauf bereitet Bgschftn. unüberwindliche Schwierigkeiten . 265
Grundstücksumlegungen und Bodenfrage . 39
Grundwerthsteigerungen bei der Berliner gemn. Akt.-Baugef. 113

H.

Haftbarkeit der Genossen, unbeschränkte . 104
— der Genossen wird bei Bgschftn. zurückgedrängt 106
— der Mitglieder der Bgschftn. wird abgewälzt 117, 251
Haftung, beschränkte 105
— der Ehefrau und anderer Familienglieder bei Miethverträgen mit Bgschftn. 165
— der Miether für alle Beschädigungen 167
— unbeschränkte, bei Bgschftn. entbehrlich? 117
Hamburger Häuserbaugenossenschaft . . . 113
— „Wohnungsmangel" 30
— Wohnungspflegegesetz 64
— Wohnungsstatistik 147
Handelsbilanz als Ursache des Dranges nach Billigkeit 107
Handfleiß beim Genossenschaftsbetriebe, Verlust des 106
Hannoversche L.-Vers.-Anst., Umfang der Darlehen der 271
Hannoverscher Sp.- u. B.-V., Zustände beim 196A
Harburger Streik 1901 128
Hartwig, Verbandsdirektor Bmstr., und das Reichsversicherungsamt 231—235, 275A
Hausanwärter bei Bgschftn., Bedingungen für 156
Hausbesitzer erstreben hohe Erträge bei geringer Wohnungsbelegung . . 41
— freie, schaffen die Bgschftn nicht . 152
— haben zu den Vermögen der L.-Vers.-Anst. beigetragen 264
— ihre Zahl muß vermehrt werden . 299
— keine Armenpfleger ex officio . . 51
— schuldlos an den Schwierigkeiten der Wohnungsbaufrage 43
— und gemn. Bauunternehmungen . 68
Hausbesitzervereine, Bestrebungen der . . 67
Hausbesitzervereine, Tendenz der 61
— kehren sich nicht gegen Miether . . 61
Hausbesitzer, Vorrechte der 73
Hausgemeinschaft, Werth der 121
„Haushalten" und Hausbesitzer 93
Hausordnung im bürgerlichen Wohnhs. 51, 64

Seite

Hauspreise bei Bgschftn. 156
Hausrecht der Miether 28, 64
Haus- und Grundbesitz, Beseitigung oder Entrechtung des . . 70, 74, 102, 286
— sein Fortbestehen nicht wünschenswerth? 70
— Vorzüge des freien — gegenüber den Bgschftn. 160
Hausverwalter der Bgschftn. fördern nicht das Wohnwesen 295
Häuserbau muß der Privat-Initiative verbleiben. 298
Hebung des Erwerbssinnes der Arb. . 276A
Herrenhaus, preuß., Beschluß auf die Pet. des Rh.-W. V. 11
Hypotheken an Hausbesitzer geben die L.-Vers.-Anst. nicht . . 242
Hypothekenanstalten, städtische 98
Hypothekenbanken verhehlen den Realkredit 43
Hypothekenbelastung der Bgschfts.-Hfr. bis 100% 190
Hypothekennoth der Bgschftn. bei zweiten Beleihungen 230
Huber, Viktor Aimé, der Begründer der W.-Fr. und d. christl. Sozialismus 68, 111

J.

Immobiliarbelastung der Bgschftn. . 203, 251
— der gemn. Akt.-Bauges. 251
Individualismus des Wohnens . . 49
Industrie, ihre Austreibung aus den Städten 89
Industrie ist am Bgschfts.-Wf. interessirt 188
— nicht maßgebend für Gründung von Bgschftn. 128
Instandsetzung der Wohnung durch Miether bei Bgschftn. 167
Interpretation des § 164 d. Inv.- u. Alt. V. G. 273, 274
Invaliditäts- u. Altersversicherungs-Anstalten als Geldgeber der Bgschftn. 231
— als Träger der Arb.-Wohnungsfürsorge 278
— geben **nicht** Darlehen an Hausbesitzer 231
Invaliditäts- und Altersversicherungs-Gesetz v. 1889 262
— **v. 1899** 273
— Abweichung der Interpretation des § 164 vom Wortlaut desselben . 274
— Charakteristik des § 164 des . 273, 274
— Reform des Gesetzes von 1889 . . 270

K.

Seite

Kaiser, unser, über die Gleichberechtigung der Arbeiter 21
Kapitalanlage — Motiv der Betheiligung an Bgschftn. 119, 185, 188
Kapitalanlegungsbedürfniß läßt Bgschftn. entstehen 186
Kapitalistischen Interessen dient der Wohnungsbau der Bgschftn. 190
Kapitalistischer als gemn. Akt.-Bauges. arbeiten die Bgschftn. 251
Kapitalistischer Charakter der Bgschftn. 107, 184, 185
Kapitalistisches Ziel der Bgschftn. . . . 105
Kapitalkraft der Arbeiter 186
Kapitalunterbringungsnoth der L.-Vers. Anst. 267
Karrenzzeit für die Hausanwärter der Bgschftn. 156
— für Miethwohnungsanwärter der Bgschftn. 163
Kasernenbau der Bgschftn. 206
Kasernen-System 112
Kassatorische Klausel in Kaufverträgen der Bgschftn. 159A
Katholische Arbeitervereine, 1896er Generalversammlung des Verbandes der 69
Kellerwohnungen 49
Klassengegensätze, ihre Verschärfung durch die Bgschftn. 222
Klassenverhetzung durch Bgschftn. . . . 101
Kleinbürgerthum in England, Vortheile der Bgschftn. für das 110
Kleinwohnungen, Abnahme der . . . 138A
— Abneigung der Bauunternehmer gegen 81
— Abneigung der Hsbsj. gegen . . . 67
— „ „ Miether „ 30, 138, 224
— Häuser mit lauter 82
— Miethpreise der 83
Kleinwohnungsbau befördert den „Zug nach der Stadt" . . 140
— wird durch Bauordnungen erschwert 136, 294A
Klippen der „Selbsthilfe" 182, 184
Kolonie-Charakter der bgschftl. Wohnungs-Anlagen 132
Kommunisirung des W. Wf. durch Bgschftn. 259, 286
Konfiskation des Werthzuwachses durch die Bgschftn. 154
Kongreß deutscher Volkswirthe 112
Königsberger Allgemeiner Wohnungsbau-Ver. 179

Seite

Konkurrenz-Absicht der Bgschftn. . 150, 177
— -Furcht der Hsbs. 151
— freie und subventionirte 151
Konsumvereinsbetrieb der Bgschftn. . . 192
Kopenhagener Arb.-Bauverein 116
Kottage-System 112, 120
„**Krach**", der 1873er und die Bgschftn. . 114
Kreditgenossenschaften 105
— werden durch das Darlehnsgeschäft der Bgschftn. gefährdet . . . 193
Kulturzwang 183
Kündigungsweise bei Miethverträgen mit Bgschftn. 165

L.

Lagewerth bei Grundstücken 39
Land and building societies . . . 107
Landarbeiter sind nicht seßhaft zu machen 248
Landbevölkerung, nur ihr Ueberschuß wandert in die Städte . . . 86
Landbewohner und Stadtwohnungen . . 87
Landerwerb der Gemeinden 90
Landesversicherungsanstalten, deren Antworten auf Hypothekengesuche der Hsbs.-V. . . . . . 236—242
— sollen eigene Grund- und Bauherren sein 263
— sollen ihrerseits Darlehen zur Hergabe an Bgschftn. aufnehmen . 279
— — ungeeignete Organe für die „Lösung" der W.-Fr. 279
— Ursprung ihrer Vermögen . . . 264
Landwirthschaftliche Genossenschaften . . 106
Lastenerleichterung des Vermiethers erhöht Grundbesitzrente? 71
Lasten und Abgaben trägt bei Bgschftn. der Miether 167
Lebensbedürfnisse, Verbilligung der . . 107
Lehnsherrschaft der Baugenossenschaften 152
Lehnsleute der Bgschftn. 160
Leipziger V.-T. des C.-V. 7
— Wohnungsstatistik 146
Leistungsfähigkeit der Privatbauthätigkeit 97
Leitsätze des Elberfelder V.-T. des Pr. L.-V. 9
Lette, Begründer des Centralvereins für das Wohl der arbeitenden Klassen 111
Leugnung der staatlichen Unterstützung der Bgschftn. 271
Lohnschmälerung durch billige Wn. . . . 212

Seite

Lohnsteigerung als Grund der W.-Vertheuerung 82
Lokale Ursachen der W.-Nth. 79
„**Lösung**" der W.-Fr. = Lösung „der" sozialen Frage? 27
Lübecker Wohnungsstatistik 145
Luftraumfestsetzungen — keine Nothwendigkeit 31

M.

Machtentfaltung der Bgschftn. nicht denkbar ohne billigen Kredit . . . . . 266 A
Macht städtischen Haus- und Grundbesitzes 301
Mainzer Wohnungsstatistik 148
Mäntelchen der Wohlthätigkeit bei Bgschftn. 118
Märzerlasse der preußischen Minister 91 A, 286
Maß der Wohnung 64
Menschenwürdigkeit der Wohnung . . . 57
Methode der Rechtsprechung 63
Miethausfälle bei Bgschftn. 199
Miethe — eine Steuer? 66
— ohne sie keine W.-Fr. 65
Miether — Auswählung bei Bgschftn. . 200
— konstitutionelle Herrschaft der 71
Miethervereine nicht identisch mit Miethersch aft 62
Miethverbilligung durch Steuererleichterungen u. s. w. 71
Miethfrage 27
— beschäftigt sich nur mit Personen, die „Miethe zahlen" können . . . 50
— — eine soziale Frage 36, 49
Miethhaus und Miethkaserne . . . 223
Miethhäuser der Bgschftn., Nachtheile der 222, 223
Miethkaserne — eine Wohlthat für Arb.? 223
— im Gegensatze zum bürgerlichen Miethwohnhaus 46
Miethkasernenbau durch Bgschftn. gefördert 223
Miethkasernenthum durch Hsbs. nicht verschuldet 90
Miethpreis begrenzt das Streben nach W.-Verbesserung 66
Miethpreise bei Bgschftn. 226, 227
— Hochhalten der 120
— von Bgschftn. nicht beeinflußt 131, 229
— „ Kleinwohnungen 83
Miethpreiserniedrigung beabsichtigen die Bgschftn. . . . . 131 A
Miethpreisgrenze für Genossenschafts-Wohnungen 131
Miethpreisstatistik von Berlin 225
— vom Sp.- u. B.-V. Berlin . . . 225

Seite

Miethpreissteigerungen bei Bgschftn. 143, 168
— dienen selten zur Bereicherung d. Hsbs. 422 A
— trotz der Thätigkeit von Bgschftn. . 228
Miethrecht, gesetzliches 60
Miethverhältnisse der Kleinwohnungen . 63
Miethvertrag bei Bgschftn, Aufhebung des 166
— Beispiel eines bgschftl. 169
— „ „ „ , mit Kaufanwartschaft 154
Miethvertrags-Bestimmungen der Bgschftn. . . . . . 164 ff
Miethverträge der Hsbs. 61
— ihre richterliche Auslegung . . . 62
Miethwohnen, wer darauf angewiesen ist 52
Miethwohnhaus — nicht prinzipiell zu bekämpfen 41
Miethwohnungen überwiegen bei Bgschftn. 259
— schaffen Bgschftn. mehr als gemn. Akt.-Baugef. 261
Miethwohnungsanwärter der Bgschftn. . 163
Milieu der Beschäftigung 56
Miquel, v., als Gegner der Subventionirung der Bgschftn. 281
Mißtrauen der Arb. gegen die Wohnungsfürsorge der anderen Stände . . 247
Mitgliederbewegung der Bgschftn., lebhafte 172, 181
Mittelstand bedarf nicht der Subventionirung zum Wohnungsbau . . . . . 121 A
Monopol am Boden 39, 40
— der Bebauung 89
Motive zum Inv.- u. Alt.-V.-G. v. 1889 262
Münchener Wohnungsstatistik 147
Mündelmäßige Anlegung von Kapitalien nach d. V. G. B. . . . . 273 A
Mülhausen, cité ouvrière 189

N.

Nachbarschaftsgilden und Hausgemeinschaften in Bgschfts-Hsrn. . . 224
Nachtheile der a. Selbsth. ber. Bgschftn. . 215
— der Eigenhäuser v. Bgschftn. 217, 218, 219
— der Miethhäuser von Bgschftn. 222, 223
— eigner Häuser für Arb. 212
Nettogewinne der Bgschftn. 252
Niedriger Zins hindert den Kapital Zufluß zu Bgschftn. 118
Niedrighalten der Hausrente, künstliches 113, 114
Nothwendigkeit der Subventionirung selbstbauender Bgschftn 250, 251
Nothwendigkeit der Unterstützung von Bgschftn. besteht nicht 289

Seite

Nürnberger Enquete über Aftermieth-Ueberschüsse . . . 29

O.

Obdachlose gehören der Armenpflege an 509 A
— umfaßt die Miethfrage nicht . . 50
„Oeffentlich-rechtliche" Stellung der Bgschftn. 198, 289
Oeffentliche Wohlfahrt macht die Unterstützung der Bgschftn. nicht nöthig 291
Opposition der Hsbs.-Ve. gegen die Unterstützung der Bgschftn. . . . 266 A
Organe der Bgschftn. 196

P.

Patriotismus der Massen wird durch Aussicht auf Besitz rege gehalten . 260
Pensionskasse für die Arb. der preußischen Staatseisenbahnen als Darlehensgeberin für Bgschftn. 281
Permanent societies 109
Personalgemeinschaft in der Genossenschaft 104
Petition des Pr. L.-V. an d. Pr. Landtag 13
— des Rh. W. V. an d. Preuß. Landtag 10
Pfandbriefämter 98, 297
Pflicht der L.-Vers.-Anst. zur Anlegung ihrer Gelder im Arb. W.-Bau . 279
Pflichtgefühl der Beamten ersetzt zum Theil den Patriotismus 260
Pforzheimer Bgschft . . . . . 111 A
Phrasengeklingel der Bgschftn. 294
Polizeiverordnungen als Ursache des W. Mgls. 127, 140
Pränumerandozahlung der Miethe bei Bgschftn. 168
Preise der Eigenhäuser bei Bgschftn. 220, 221
— der Miethwohnungen bei Bgschftn. 225
Pretzel, Stadtverordneter, Rede zur Bauvertheuerung 84
Preußischer Landes-Verband, Stellung zur Bgschfts.-Fr. 9
Preußischer Staat als Darlehensgeber für Bgschftn. 281
Prinzip der Baugenossenschaften 200
— der „Selbsthilfe" 104
Privatbauthätigkeit bedarf nicht der baulichen Mitwirkung d. Bgschftn. 143
— beseitigt den W.-Mgl. 127, 130, 131
— darf nicht gelähmt werden . 71
— **ist unentbehrlich** . 71, 97, 151, 286
— Leistungsfähigkeit derselben . . . 204
— stellt mindestens ebensogute Wohnungen her, wie die Bgschftn. 141

Seite

Privateigenthum, Aufhebung des 9, 72
— — Hinderniß einer sozialen W.-Rfm? 73
Privatgrundbesitz — unverträglich mit einer W.-Rfm.? . . . . . 72 A
Privathausbesitz — eine gemeinnützige Einrichtung . . . 24
— — die Schule des Bürgerthums . 93
Privatkapital muß dem W.-Bauwesen dienstbar gemacht werden . . . 297
Privatspekulation allein kann die W.-Fr. „lösen" 113
Privatunternehmung ist der Genossenschaftsunternehmung überlegen . . . 106
Produktivgenossenschaften als Mittel gegen die W.-Nth. 112
Propaganda der sozialistischen That . . 214
Protektionismus der Bgschftn. . . 101, 243
Protektions- und Subventionspolitik oberster Staatsbehörden gegenüber den Bgschftn. 289
Protektionswirthschaft der Bgschftn. . . 150
Protektorate über Bgschftn. . . . 183, 243
Proudhon's Theorie vom Werthzuwachs . 91

R.

Räumung der Wohnung nach bgschftl. Mieth-Verträgen 166
Realkredit, außerhalb des Geldmarktes fördert nicht die W.-Rfm. . . 297
— Nachweis der Nothwendigkeit seiner Verbilligung durch die Bgschftn. 294
Rechnungslegung der Bgschftn., Verdunkelung der 197
Rechtsnachfolger der Hauserwerber werden auch Lehnsleute der Bgschftn. . 160
Rechtsunsicherheit, ihr Einfluß auf die Miethfrage 63
Rechtsweg, in bgschftl. Miethverträgen ausgeschlossen 169
Reform des Inv.- u. Alt.-V.-G. . . . 270
Regiebau bei Bgschftn. 199
Regierungen und die W.-Nth. 80
Reichskanzler und Rchs.-V.-A. 283
Reichsunterstützung an Bgschftn. . . . 281
Reichsversicherungsamt contra L.-Vers.-Anstn. 279
— und der C.-V. . . . . 231—235
Reichswohnungsgesetz 80, 281
Rentengutsgesetzgebung im Dienste der Bgschftn. 281
Repairing lease 111
Reparaturen i. d. W. bei Miethverträgen m. Bgschftn. 166, 167

Seite

Reservefonds der Bgschftn. 194
— der gemn. Akt.-Baugef. 195
— spekulativer Zweck der 196
Resolutionen des 41. Allgemeinen Genossenschaftstages 12
— des Erfurter V.-T. des Pr. L.-V. . 11
— des evangelisch-sozialen Kongresses v. 1900 69
— des Leipziger V.-T. des C.-V. . . 7
— des V.-T. des Verbandes der Bgschftn. Deutschlands 12
— des volkswirthschaftlichen Kongresses von 1867 113
— des Wiesbadener V.-T. des C.-V. . 9
Restaurationen in Bgschfts.-Hsrn. . . . 260
Rheinische L.-Vers.-Anst., Umfang der gewährten Darlehen 271
Rheinischer Verein zur Förderung des Arb.-W.-Ws. . . . 228, 271, 284
Richterliche Auslegung der Miethverträge 62
Risiko der Bgschftn. wird abgewälzt 117, 251, 285
— der Gemeinden bei Betheiligung an Bgschftn. 285
— der letzten Baurate tragen die Genossen 204
— der Spareinlagen bei Bgschftn. . . 191
— der Vermiethung bei Erwerbshäusern 222
Rückkaufsrecht der Bgschftn. 154
— der Bgschftn., gefährlich für dieselben 218

S.

Sächsische Staatsregierung und Volksvertretung als Gegner einer Subventionirung der Bgschftn. 282
Sax, Nationalökonom 112
Selbstbauende Bgschftn. sind nicht fortentwickelungsfähig . . 217
Selbsthilfe — Charakter der Bgschftn., Preisgabe des 115
— der Beamten ist unstatthaft . . . 130
— ergänzt durch Staatshilfe 122
— Klippen der 182, 184
— — Prinzip des Genossenschaftswes. 104
— = „ ist nur bei rein wirthschaftlicher Entwickelung der Bgschftn. aufrecht zu erhalten 300
Sicherheit der Darlehen an Bgschftn. in objektiver Beziehung 265
subjektiver „ 265
Sicherheitsleistung der Wohnungsanwärter bei Bgschftn. 163

Seite

Singer, M. d. R., über die „ruhig in ihren Häusern sitzenden Leute“ . . . 193
Single tax 92
Sinn für das Bauen, rege gemacht durch die Bgschftn. 293
Sittenpolizeiliche Vorschriften 64
Sohm, Prof. Dr., Ehrenmitglied eines Miethervereins 62
Solidarhaft der Genossen 104
Solidaritätsgefühl für das Vaterland . . 259
— für die persönlichen Interessen bei Unansässigen 259
Sozial, Begriff 19
Sozialdemokraten sind die Mitglieder der Wilhelmshavener Bgschft. . . 259
Sozialdemokratie erstrebt politische Macht 246
— erstrebt Vorherrschaft der Arb. 193
— ist nicht zu fürchten, aber der Geist, aus dem sie geboren 260
— und Bgschftn. 133, 246
Sozialdemokratisches Programm in der W-Fr. . . . . 73 A
Soziale Frage, Begriff 20
— Umfang 20
Soziale Lage der Arb., Hebung der . . 21
Soziale Schichten der Bevölkerung . . 21
— **Stellung** des Menschen 19
Soziales Eigenthum an Stelle des privaten 214
Sozialismus der Bgschftn. 103
— — eine nationalökonomische Schule wird durch Bgschftn. in die Familien getragen 193, 222
„Sozialistische That“, Propaganda der . 214
Spaltung der Bgschftn. 213
Spargelder, Ausleihung zu niedrigerem Zinsfuße, als die Bgschftn. zahlen 192
— bei Bgschftn., Risiko der 119, 191, 203
— der Bgschftn. — kein billiges Geld 119
Sparkassen als Darlehensgeber der Bgschftn. 280
Sparkassenbetrieb der Bgschftn. 191
Spar- und Bauvereine 119
Spekulationsgewinne der Bgschftn. . 157, 253
Spekulative Ausnützung der Bürgerhsr. . 224
Spekulationspolitik, ihr verfallen die nicht subventionirten Bgschftn. . . 181
Submissionsbedingungen bei Bgschftn. 243, 244
Submissionswesen der Bgschftn. . . 199, 213
Subventionirte Konkurrenz lähmt die freie Konkurrenz 151
Subventionirung der Bgschftn 101
— der Bgschftn. lähmt die Priv.-Bth. 218 A

Sch.

Seite

Schadenersatzpflicht des Miethers in Miethverträgen der Bgschftn. . . . 167
Schädigung der Gewerbtreibenden durch die Bgschftn. 224
— der Hsbs. durch die Bgschftn. 101, 245
— „ Sparkassen durch die Bgschftn. 192
Schematismus der Bauvorschriften . . 88, 299
Schlafgängerwesen darf nicht gesetzlich unterdrückt werden 32
— fördert nicht nothwendig die Unsittlichkeit 32
Schließung voll ausgebauter Städte . . 38
Schlußsätze des Wiesbadener V. T. des C.-V. 9
Schmieding, Oberbürgermstr., als Berichterstatter des preuß. Herrenhauses über die Pet. des Rh.-W. V. . 186
Schrader, M. d. R., zum Inv.- u. Alt.-V.-G. 263
Schwabe, Nationalökonom 112
Schwabesches Gesetz 66
Schulze-Delitzsch, der Begründer des deutschen Genossenschaftswes. 105
Schutz der wirthschaftlich Schwachen . . 60

St.

Staatshilfe kann nicht W.-Nh. beseitigen 122
Staatsklugheit verbietet die Unterstützung der Bgschftn. 290
Staatssekretär des Innern, Erklärung zum Inv. u. Alt.-V. G. 263
Stadtbau und Städtebau 87
Städte haben nicht Wohnungen zu schaffen, sondern nur sie zu erhalten . . 48
Städtische Hypotheken Anstalten . . . 98, 297
„Stadtluft macht frei“ 86
Stadtwohnungen für zuziehende Landbewohner 87
Statistische Methode in der W. Fr. . . 29
Steigerung des Wohnungsbedarfs als Ursache der W. Nh. 86
Sterblichkeitstabellen beweisen nicht den Einfluß der W. auf die Mortalität 31
Steuerdruck und Wohnungsnoth 80
Steuernachlässe ohne Einfluß auf die W. Nh. 81 A
Stiftungen zu Wohnungen für Arme . . 184
Strauß, Dr., „Die deutsche Wohnungsfrage“ 4
— Erläuterung des Begriffes W. Fr. . 26
Streiks als Ursache der W.-Nh. . . . 85
Stuttgart, Wohnungsmangel in . . . 135

T.

Tendenzen der Bgschftn. a. d. Grdl. d. gem. Eg. 216
Terminating societies 109

Seite

Terraingesellschaften verthenern den Grund und Boden 41
Theilnahmlosigkeit der Arb. gegen die W. 33
Thielen, v., der Erlaß des Ministers . . 198

U.

Ubi bene, ibi patria — der Wahrspruch der Unansässigen 259
Ueberfüllung von Räumen 30
Ueberlegenheit der Privatunternehmung über die Genossenschaft 106
Ueberproduktion von Wohnungen . . . 126
Ueberschuß der Landbevölkerung wandert in die Städte 86
Umfang der Darlehnshergabe der L.-Vers.-Anst. 270, 272
Umlegung der Grundstücke löst nicht die Bodenfrage 39
Umsatzsteuer wirkt prohibitiv auf die Bauthätigkeit 92
Umstände, welche eine W.-Nth. begünstigen 80
Umsturz der jetzigen Wirthschaftsordnung . 70
„Unbemittelte" bei Bgschftn. 181
Unbeschränkte Haftung bei Bgschftn. entbehrlich? 117
Unfähigkeit der L.-Vers.-Anst. zur Befriedigung des Kapitalbedürfnisses der Bgschftn. 279
Unkosten der Bgschftn. 252
Unkündbarkeit bgschftl. Miethverträge für den Miether 166
— der Bgschfts-Wn. 142
Unnöthigkeit der Unterstützung von Bgschftn. 290
Unökonomische Verwaltung der Bgschftshfr. 285
Unpersönliche Vermiether — die Bgschftn. 214
Unsauberkeit der Leute hindert die Beseitigung des W.-Mgls. 133
Untermischtes Wohnen ist das sozial beste 46
Unterschied der a. Selbsth. ber. Bgschftn. und der a. d. Grdl. d. gem. Eg. st. 215
Unterstützung aus öffentlichen Mitteln — Merkmal der Bgschfts.-Fr. 7
Unterstützung der Bgschftn. ist entbehrlich aus Gründen der Gesundheits- und Sittlichkeitspflege 291
für ein friedliches Kulturleben . 291
für die Bethätigung christlicher Nächstenliebe 292
— der Bgschftn., Leugnung der staatlichen 271
— der Bgschftn. verbietet die Staatsklugheit 290
die Bevölkerungspolitik . . . 290

Seite

Unterstützung der Bgschftn. verbietet die Gerechtigkeit 290
das Interesse der öffentlichen Wohlfahrt 291
Unterstützungsformen der Gemeinden für Bgschftn. . . . 284, 285, 288, 289
„Unterwesterwald", Bauverein 120
Unverdienter Werthzuwachs . . . 39
Urgirung einer W.-Nth. 266
„Ursachen" der W.-Nth., lokale 79
— der W.-Nth. nach Adickes 76
— „ „ nach d. „Grundeigenthum" 78
— „ „ müssen beseitigt werden 75
Urtheile über die Thätigkeit der Bgschftn. 204, 205

V.

Verband der a. d. Grdl. d. gem. Eg. st. Bgschftn. 216
— der auf Selbsth. ber. Bgschftn. . . 216
Verbandstag des C.-V. Erfurter . . 4, 12
— des C.-V., Leipziger 7
— „ „ Wiesbadener 8
— „ Pr. L.-V., Elberfelder 9
— „ „ „ Erfurter 11
— „ Verb. der Bgschftn. Deutschlands 12
Verbesserung der Wn. begrenzt d. Miethpreis 66
Verdienste der Bgschftn. 293
Verdienstunfähige umfaßt d. Miethfrage nicht 50
Vereine, Arten der 103
Verein für öffentliche Gesundheitspflege, Deutscher 44
Verein „Reichswohnungsgesetz" 190
Verein zur Förderung des Arb.-W.-Wf., Rheinischer . . 228, 271, 284
Vergünstigungen der Gemeinden an Bgschftn. müssen die Steuerzahler decken 285
Verkehrsmittel und W.-Noth. 93
Verkehrsvorschriften 64
Verloosung der Wohnungen bei Bgschftn. 163
Vermögen der L.-Vers.-Anst. ist ganz in Arb.-Wn. anlegbar . . . 278
— der L.-Vers.-Anstalt rührt mit von den Hsbs. her 264
— der L.-Vers.-Anst., Ursprung desselben 264
Verschuldung der Bgschftn. 202
Versetzbarkeit der Beamten macht Unkündbarkeit der Wn. illusorisch . . 143
Vertheilungsstellen milder Gaben sind Bgschftn. 182
Vertragsfreiheit — eine Fiktion . . . 60
Verwaltung als Schöpferin d. Bodenwerthe 89
Verzichtleistung der Hausanwärter auf Einsichtnahme d. Bücher d. Bgschftn. 159
Villenbau, bgschftl. 134
Volksbewegung, organisirte, durch ein Reichswohnungsgesetz 101

Seite

Volkswirthschaft kann Bgschftn. nicht als dem Hausbesitz ebenbürtige Betriebsform anerkennen . . . 243
Vorbildliches Bauen der Bgschftn? . . . 260
Vorkaufsrecht der Bgschftn. 154
„Vorrechte" der Hausbesitzer 73
Vortheile des freien Haus- und Grundbes. gegenüber den Bgschftn. . . . 160

W.

Waarenabzahlungsgeschäfte und Bgschftn. 160
Wallach, Stadtverordneter, Rede zur Bauvertheuerung 83
Wegkaperung der besten Wohnungsnehmer durch die Bgschftn. 176
Werth der Lage beim Boden 39
Werthschätzung der W. mangelt dem Arb. 35
Werthzuwachs ist Entschädigung für eingegangenes Risiko 40
— nach Proudhon 91
— unverdienter 39
— wird bei Häusern der Bgschftn. konfiszirt 154
Whright's, Carroll D., Sterblichkeitstabelle 31
Wiesbadener V.-T. des C. V. 8
Wilhelmshavener Bgschft. besteht fast nur aus Sozialdemokraten . . . 259A
Wirthschaftliche Gesetze, Bgschftn. arbeiten nicht nach 251
Wirthschaftlich Schwache, Schutz der . . 60
Wohlthätigkeit ist der „Lösung" der W.-Fr. hinderlich 112
Wohlthätigkeitsanstalten wollen die Bgschftn. nicht sein 267
Wohnbedürfniß der Arb. 249
Wohndichtigkeit, geringe, bei hohem Ertrag 41
— hindert nicht gutes Familienleben 31
Wohnen nicht mehr Gegenstand freien Vertrags? 60
Wohnfrage 27
— keine soziale Frage 28, 36
Wohnnoth 51, 80
Wohnsitte 50, 55
— nicht ein Theil der Familiensitte . 57
Wohnung fördert nicht den sozialen Frieden 58
— hindert nicht das Streben nach besserem Wohnen 35
— ist nicht Lebensbedingung d. Familie 58
— ist nicht Schuld an der Entfremdung des Arb. von der Häuslichkeit 34
— ist nicht Vorbedingung, sondern Spiegel der Kultur . . 54

Seite

Wohnung keine Forderung der Kultur, sondern Produkt derselben 53
— kennzeichnet die Kultur der Menschen 35, 54
— schließt die Familie gegen die Außenwelt ab 28
— Theilnahmlosigkeit der Arb. gegen die 33
Wohnungen, bestehende, scheiden aus der Wohnungsfrage aus . . 26
Wohnungsaufsicht bei Bgschftn. 168
— gehört nicht zur W.-Ref. 295
Wohnungsbau hat der wirthschaftlichen und kulturellen Entwickelung z. folgen 47
— der Bgschftn. ist nur Mittel zum Zweck d. Förderung kapitalistischer Interessen 190
— der Bgschftn., qualitativer 177
„ „ quantitativer . . . 161
Wohnungsbaufrage 27, 36
— eine soziale Frage 36
Wohnungsbeaufsichtigung 44
Wohnungsbedürfniß 52
Wohnungsbedürftige und Bgschftn. 117, 215, 260
Wohnungsbeschaffenheit giebt nicht Anreiz zu Verbrechen 34
Wohnungsdemolirung erzeugt W. Nth. 48
Wohnungselend gehört nicht in die W.-Fr. 50
— wird von Bgschftn. nicht beseitigt . 245
Wohnungserstellung der Bgschftn. im Durchschnitt 258
— der Bgschftn. im Vergleich zu der der Akt. Baugef. 261
— von 122 Bgschftn. 256
Wohnungsfrage als Theil „der" sozialen Frage 27
— Bestandtheile der 27
— Erläuterung nach Dr. Strauß . . 26
— — Frage des Städtebaues . . . 47
— gehört nicht zur Kompetenz der Wohlfahrtspolizei 28
— Geschichte der 27
Wohnungsfrage im theoretischen Sinne giebt es nicht 20
Wohnungsfrage kann nicht „gelöst," nur fortentwickelt werden . . 5, 27, 55
Wohnungsfrage — Lohnfrage? 28
— — ökonomisch politische Machtfrage 68, 75
— nicht gleichbedeutend mit W. Nth. . 75
— Stetigkeit der 27
— Zweck der 26
Wohnungsfürsorge der Bgschftn. ist ein Eingriff in die private Erwerbsthätigkeit 177

Seite

Wohnungsgröße in Bgschfts.-Hsrn. . . . 209
Wohnungsluxus 53, 93
Wohnungsmangel 124
— dauernder 125
— in Hamburg? 30
— nicht auf Arb.-Kreise beschränkt . . 133
— nicht nachweisbarer 125
— nicht vorhandener 143
— wegen Festungsqualität der Stadt . 125
— wegen industriellen Aufschwungs . 125
— wird durch Bgschftn. nicht beseitigt 127, 131, 133, 134, 140, 141
— wird durch Priv.-Bth. beseitigt 127, 130, 131, 133, 134, 140
Wohnungsmiethe — Quintessenz d. W.-Fr. 65
Wohnungsnehmer der Bgschftn. 174
— der Bgschftn., verglichen mit denen der gemn. Akt.-Baugef. . . . 176
— der Bgschftn. erhalten nicht den Gewinn zugewandt 253
Wohnungsnoth, begünstigende Umstände . 80
— Eingreifen des Staates 80
— Interpretationen derselben . . . 75 A
— ist lokaler Natur 75, 80
— lokale Ursachen 79
— Stellung der Regierungen . . . 80
— Urgirung einer 266
— Ursachen nach Adickes 76
— „ „ d. „Grundeigenthum" 78
— wird durch Bgschftn. verschlimmert 162
Wohnungspolitik 65, 251
Wohnungspolizei 64
Wohnungspreise bei Bgschftn. 225
— Gesetz der 66
Wohnungsreform, Antheil der Bgschftn. an derselben 293
— Begriff der 293
— Grenzen der 293
— muß Unterstützung der Bgschftn. in Wegfall bringen 294
— stellt als Grundforderung auf: Verbilligung des Realkredits . . . 294

Seite

Wohnungsreformer, die Kreise der . . . 74
Wohnungsstatistik von Berlin 144
— von Chemnitz . . . . . 148 A
— „ Erfurt 146
— „ Hamburg 147
— „ Lehrte 149
— „ Leipzig 146
— „ Lübeck 145
— „ Mainz 148
— „ München 147
— vergleichende 149
Wohnungsüberfluß beseitigt nicht W.-Nth. 100
Wohnungsüberfüllung bei Bgschftn. . . 208
Wohnungsverhältnisse bessern sich . . . 66
Wohnungsvorrath für Unbemittelte kein Vortheil 137
Wohnungswechsel bei Bgschftn., häufiger . 173
— der Arb. 246
Wohnungszahl in den Hsrn. der Bgschftn. 207
Wohnweise des Arb. ist kein ihn sozial belastender Faktor 34

Z.

Zahlungsfähigkeit der Arbeiter 21
Zeitgepräge des Wohnungsbaues . . . 88
Zimmergröße der Bgschfts.-Wn. 209
Zimmervermiethen — eine Wohlthat für Viele 138
Zinsfuß der den Bgschftn. geliehenen Gelder ist durchschnittlich $2^1/_2$% 252
Zinssätze der Darlehen der L.-Vers.-Anst. 272
— der Hypotheken städtischer Haus- und Grundbesitzer 273
Zug in die Stadt 86
Zuzug nach den Städten, Hinderung des 38
Zuwendungen an die Bgschftn. decken das Defizit ihrer Geschäftsführung . 253
Zwangsweise Einführung der Bgschftn. durch die L.-Vers.-Anst. . . . 267
Zwecke der Bgschftn. 123, 124

Tabelle I.

Ergebnisse

der

Umfrage bei 214 Stadtverwaltungen

über den

Wohnungsmangel

während der letzten 12 Jahre.

Anmerkung. An den in Spalte 9 mit * versehenen Orten befinden sich gemeinnützige Bauunternehmungen, über deren bauliche Erfolge die Berichte der Stadtverwaltungen jedoch keine Mittheilungen enthalten. Ueber die meisten derselben finden sich in den Tabellen 2 a—c nähere Angaben.

Außer den in nachstehender Tabelle enthaltenen Orten führt der Geschäftsbericht des „Rhein. Vereins z. Förderung d. Arb.-Wohnungsw." noch folgende Orte auf, welche kommunale Unterstützungen an Baugenossenschaften geben: Aachen, Aldekerk, Beeck, Bonn, Benrath, Conz, Cronenberg, Dillingen, Düren, Erkrath, Enskirchen, Giesenkirchen, Gummersbach, Heiligenhaus, Hennef, Huttrop, Jülich, Krefeld, Linz, Merzig, Oberhausen, Odenkirchen, Radevormwald, Rees, Remscheid, Solingen, Stolberg, Wermelskirchen. (Hierauf ist im Text Bezug genommen.)

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen Wohnungen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Ahlen i. Westf.	—	—	—	in letzter Zeit	—	ja	vom gem. Bauverein durch Bau von 8 Häusern
2	Allenstein	—	—	in neuerer Zeit		—	—	—
3	Altenbochum	—	—	—	in den letzten 2 Jahren, jetzt behoben	—	—	* —
4	Altendorf	—	—	—	—	—	—	3 Baugenossenschaften haben 50 dreistöckige Häuser gebaut
5	Altenessen	—	—	—	seit einigen Jahren	—	—	seit einem Jahre besteht ein gem. Bauverein
6	Altona	—	—	seit 1892		—	ja	durch den Spar- und Bauverein
7	Andernach	—	—	—	neuerdings	—	—	* —
8	Anklam	—	—	—	—	—	—	—
9	Arnsberg	—	seit 3 Jahren	seit 2 Jahren		—	—	* —
10	Arnstadt	—	—	—	in den letzten 5 Jahren	—	ja	der Bauverein hat 18 Wohnungen, meist Stube, 2 Kammern und Küche, hergestellt
11	Asbach, Westerwald	—	—	—	—	—	—	—
12	Bamberg	—	—	zu einiger Zeit		—	—	* —
13	Barmen	—	—	—	—	—	—	die Aktien-Gesellschaft „Barmer Bau-Gesellschaft“ hat bis Ende 1900 355 Arbeiterhäuser hergestellt
14	Bernburg	—	—	—	—	—	—	—

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
—	—	—	—	—	Ursache des Mangels: Die industrielle Entwickelung. Der gem. Bauverein ist vom Bürgermeister gegründet.
—	—	—	—	—	Nur die Eisenbahnverwaltung hat eine Kolonie errichtet und dadurch mehreren Unterbeamten und Arbeitern Wohnung verschafft.
—	—	—	—	—	Die Miethen sind gestiegen. Die Kohlenzechen haben Kolonien angelegt.
je 5 Antheile à 200 M.	—		—		Ein Wohnungsmangel hat noch nicht bestanden; es haben sich aber 3 gemeinn. Baugenossenschaften in den letzten 2 Jahren gebildet.
2000 M. Antheile			—		Hohe Miethen und räumliche Beschränkung machen den Mangel bemerkbar. Derselbe ist durch die Thätigkeit des Bauvereins weder beseitigt noch gemindert worden. Die Gemeinde wird Terrain kaufen, parzelliren und 85 Baustellen zum Selbstkostenpreise veräußern.
—	—	—	—		
25 Antheile	ja	—	—	—	Eine Arbeiterwohnungsgenossenschaft will unter Betheiligung der Gemeinde Häuser bauen.
—	—	—	—	—	
—	für Erweiterung der Sicherheitsgrenze b. d. Sparkasse	—	—	—	Ein seit Oktober v. J. bestehender Spar- und Bauverein will mit nebenstehender Unterstützung Häuser bauen. Die Stadt gewährt auch Privaten Darlehen bis 75% der Grunderwerbs- und Baukosten. 4 herrschaftl. Häuser sind auf diese Weise gebaut worden.
—	—	—	von 50% der Selbstkosten auf 33⅓%	—	Der Bauverein ist auf Veranlassung des Oberbürgermeisters gegründet worden. Seit Frühjahr 1899 baut auch die Privatspekulation lebhaft.
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	Der Mangel wurde stets durch private Bauthätigkeit sowie durch 2 Fabrikanten und die Stadtgemeinde (für städtische Arbeiter) beseitigt.
50,000 M. i. J. 1888 u. 100,000 M. i. J. 1897 à 3% (beides zurückgez.)	bei deren Rückzahl. i. J. 1900 für 500,000 M. à 3+1% b. d. Land.-Vers.-A.	—	Verzicht auf Sicherstellung dies. Kosten	—	Zur Hebung eines im Frühjahr 1887 eingetretenen Mangels an Arbeiterwohnungen und zur Verhinderung eines solchen in den folgenden Jahren wurde die Aktien-Baugesellschaft gegründet.
—	—	—	—	—	Kleinere Wohnungen waren zeitweilig knapp, ohne direkt zu mangeln.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen Wohnungen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
15	Beuthen, O.-Schl. . .	—	—	v. 3 Zimm., Küche u. Zubehör	—	—	—	—
16	Biebrich	in den letzten Jahren	—	—	—	—	—	eine gem. Baugesellschaft hat mehrere Häuser in Angriff genommen
17	Bingen a. Rh. . . .	—	—	—	i. d. letzten Jahren 2—4-Zimmer-Wohnung.	—	—	—
18	Bitterfeld	—	—	—	—	—	—	—
19	Bocholt i. W. . . .	—	—	—	ab und zu	—	ja	ein gem. Bauverein hat seit 1898 41 Arbeiterhäuser gebaut
20	Bomst	—	—	—	—	—	—	—
21	Bramsche	—	für bessere Familien	—	für Arbeiter wiederholt	—	ja	ein gem. Bauverein hat 25—30 Arbeiterhäuser erbaut
22	Bremen	—	—	—	1888 bis 1892	—	ja	der gem. Bremer Bauverein hat von 1888 bis 1900 490 kleinere Häuser für 1—2 Familien gebaut
23	Brieg	—	—	—	z. Zt. 1—2-Zimmer-Wohnung.	—	—	* —
24	Brückenau	—	—	—	—	—	—	* —
25	Bunzlau	—	ab und zu; z. Zt. nicht mehr	—	—	—	—	—
26	Cannstadt	—	—	—	—	—		die Spar-, Bau- und Bedarfsgenossenschaft hat 5 Gebäude mit 35 Wohnungen zum Vermiethen gebaut
27	Castrop	—	—	—	seit einigen Jahren	—	ja, aber wenig	der Spar- und Bauverein ev. Arbeiter hat 6 Arbeiterhäuser mit 20 Wohnungen gebaut

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
—	—	—	—	—	
—	—	—	werden wohlerlass. werden müssen	—	Die Baugesellschaft ist voriges Jahr gegründet Die ersten Wohnungen werden erst zum 1. Juli d. J. beziehbar.
—	—	—	—	—	Die Gemeinde hat einen Stadterweiterungsfonds gegründet, aus dem Baninteressenten verhältnißmäßig billig und unter günstigen Zahlungsbedingungen Bauplätze überlassen werden.
—	—	—	—	—	
15,000 M. zu 3½ %	f. 130,000 M. à 3¼ + 1⅓ % v. d. Landes-Vers.-A.	—	—	—	In den letzten Jahren haben mehrere Privatunternehmer gleiche Wohnungen gebaut.
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	Der Mangel an Arbeiterwohnungen ist durch eine auf Anregung des Bürgermeisters erlassene Polizeiverordnung, betr. Beschaffenheit der Miethwohnungen, noch verschärft worden. In den letzten Jahren hat der Bauverein seine Thätigkeit etwas eingeschränkt; dafür haben die Fabrikanten mehr gebaut.
—	—	—	—	vorübergehend Erleichterung d. Bauvorschriften	Ursache des Mangels war die Anlage des Freihafens und der deshalb erforderliche Abbruch zahlreicher kleiner Arbeiterwohnungen. Die Wiederkehr eines Mangels ist nicht zu befürchten, da der Bedarf an kleinen Wohnungen durch die rege Thätigkeit der Bauunternehmer ausreichend gedeckt wird.
—	—	—	—	—	Die Privatthätigkeit erstreckt sich jetzt mehr auf kleine Wohnungen und dürfte der Mangel im Jahre 1901 beseitigt sein, da der Bau vieler kleiner Wohnungen geplant ist.
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	Die Sparkasse hat Baulustigen 5 Jahre unkündbare Hypothekdarlehen zu etwas niedrigerem Zinssatze als sonst bewilligt.
—	—	—	—	—	Der Oberbürgermeister verweist auf die Untersuchungen von Trüdinger im Württemb. Jahrbuch für 1899, wonach nicht sowohl ein Mangel an Wohnungen existirt, als ein „gedrängtes Wohnen" mancher Kreise der unteren Volksklassen stattfindet. Die Spar- und Baugenossenschaft ist von Cannstatter Fabrikanten unterstützt worden, von der Stadt nicht.
—	—	—	—	—	Da der Bauverein konfessionell, konnte die pol. Gemeinde nicht helfend eingreifen. Die Kirchengemeinde wollte für 30,000 M. Sicherheit leisten, was das Konsistorium nicht genehmigte. Die von den Zechen erbauten Wohnungen werden ungern bezogen, da die Arbeiter beim Wechseln der Arbeitsstelle die Wohnung räumen müssen. Auf die vorhandene Wohnungsnoth hat der Verein wenig oder gar keinen Einfluß ausüben können.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen Wohnungen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
28	Charlottenburg . . .	—	—	—	seit mehreren Jahren in 1- bis 3-Zimmer-Wohnung.	—	—	* —
29	Chemnitz i. S. . . .	—	—	—	seit Jahren an kleinst. Wohnung. bis 200 M.	—	nein	der Bauverein „Eigener Herd" hat einige Wohnungen gebaut
30	Celle	—	—	—	bessere Arbeiter-Wohnung.	ja	—	der Bau- und Sparverein hat 39 Häuser mit 83 Wohnungen für ca. 400 Personen errichtet
31	Corschenbroich . . .	—	—	—	—	—	—	* —
32	Cottbus	—	—	—	—	—	—	—
33	Danzig	—	—	—	an Wohnung. m. 1—2 Zimmern u. Küche	—	ja	der Spar- und Bauverein hat 18 Häuser mit 149 Wohnungen, der Wohnungsverein 8 Häuser gebaut
34	Delmenhorst	—	—	—	—	—	—	—
35	Detmold	—	—	—	—	—	—	—
36	Dietrichsdorf, Ldkr. Kiel	—	—	—	seit 2—3 Jahren	—	ja, etwas	durch den Arbeiter-Bauverein
37	Dittersbach, Kr. Waldenburg, O.-Schl.	—	—	zur Zeit sehr fühlbar		—	theilweise, aber noch lange nicht abgeholfen	

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
—	—	—	—	—	Zwecks Abhilfe dieses Mangels durch Beschaffung von Wohnungen für die minder bemittelten Klassen schweben z. Z. Verhandlungen.
—	—	—	—	—	Der Bauverein verfügt nur über bescheidene Mittel und kann einen fühlbaren Einfluß auf den Wohnungsmarkt nicht ausüben. Der in neuester Zeit vom Evang. Arbeiterverein gegründete Chemnitzer Spar- und Bauverein sucht noch nach passendem Gelände. Nach dem Wohnungsnachweis des Hausbesitzervereins ist immer ein entsprechender Wohnungsvorrath dagewesen, der jedoch zuweilen auf Mängel der noch nicht vermietheten Wohnungen zurückzuführen sein dürfte.
—	—	Bauland zu mäßig. Preise	unentgeltl. Hergabe d. Terrains f. eine 10 m br. Straße	—	Durch die Straßenanlage wurde der Bau der Häuser erst ermöglicht; auch das 1½ m breite Vorgartenterrain ließ die Stadt zu billigem Preise ab.
—	f. 4000 M.	—	—	Erlaß der Bauerlaubniß gebühren	Ein gem. Bauverein existirt, obgleich ein Mangel an Wohnungen nicht hervorgetreten ist.
—	—	—	—	—	
—	—	Bauland zu sehr niedrigen Preisen	—	—	Außerdem hat die Abeggstiftung seit 1891 187 Häuser für Arbeiter und kleine Leute und 11 Villen für Beamte errichtet.
—	—	—	—	—	Trotz starken Anwachsens der Bevölkerung (1895: 12569 Einw., 1900: 16965 Einw.) kein Mangel. Die Gemeinde will von ihr zugefallenem Grundbesitz einen Theil für Arbeiterhäuser reserviren.
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	Die Anlage des Arbeiter-Bauvereins ist verfehlt und für die gesunde Entwickelung der Gemeinde direkt schädlich, weil sein Baugebiet (Ellenkamp) 10 Minuten von den Hauptortstheilen entfernt liegt und durch keine feste Straße, sondern nur durch 2 sehr schlechte Lehmwege mit diesen Theilen verbunden ist. Die Gemeinde kann nicht die Zehntausende oder Hunderttausende von Mark für Herstellung jener Straßen aufwenden. Die Gemeindevertretung unter Führung eines jetzt verstorbenen Direktors der Howaldtswerke (Maschinen- und Schiffsbau, Kesselschmiede, Gießerei, A.-G.) hat es Jahrzehnte lang unterlassen, durch Bewilligung ausreichender Mittel gute Straßen zu schaffen, wodurch die Bauthätigkeit lahm gelegt worden ist. Die an anbaufähigen Straßen noch vorhandenen Bauplätze gehören fast ausschließlich der A.-G. Howaldtswerke, die seit Jahr und Tag weder selbst Häuser gebaut, noch Bauplätze verkauft hat.
—	—	—	—	—	

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen Wohnungen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
38	Dorsten	—	—	—	preiswürdige und zweckmäßige	—	ja	seit 1898 hat ein gem. Bauverein 5 Häuser gebaut
39	Dresden	in den letzten 5 Jahren auf jeden Fall nicht				—	—	* —
40	Dülken	—	—	—	seit 3 Jahren	—	ja	der gem. Spar- und Bauverein hat am 1. Oktober 1900 10 Doppelhäuser von 37 Familien beziehen lassen
41	Duisburg	—	—	—	—	—	ja	die Aktienbaugesellschaft hat 121, der Spar- und Bauverein 25 Häuser gebaut
42	Düsseldorf	es fehlen Wohnungen schlechthin, was zwar statistisch nicht nachweisbar ist				—	noch nicht	*
43	Eisleben	—	—	zuweilen z. Zt. noch		—	—	—

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
—	—	—	—	—	Die Errichtung weiterer Häuser ist in Aussicht genommen.
—	—	—	—	—	6 gemeinnützige Vereine bestehen, welche Wohnungen mit 1 bis 2 Stuben, Kammer und Küche bauen: Der gemeinn. Bauverein hat 180 Wohn. geschaffen in 9 Häusern, = Stadtv. f. inn. Miss. = 101 = = = 4 = , = Johannesverein = 138 = = = 3 = , = Ver. geg. Armennoth = 27 = = 1 Haus, = Allg. Miethbew.-Ver. = 38 = = = 3 Häusern, = Spar- u. Bauverein = ? = erworben in 1 H. (in Kaditz), außerdem hat die Gemeinde 6 Häuser mit 56 W. für Beamte und Arbeiter der Stadt gebaut und verwaltet 2 Stiftungen über 19 Häuser mit 155 Wohnungen für Unbemittelte.
15 Antheile à 200 M. 3000 M	bis 200,000 M.		durch Planirung d. Vereinsstraßen auf Gemeinde kosten	die ersten Einricht. Kosten in Höhe von 250 M. Baupoliz. Geb. u. Umsatzsteuern erlassen. Projekte u. Bauleitg. besorgt der Stadtbaumeister, die schriftlichen Arbeit. der Stadtsecr.	Der Bauverein ist vom Bürgermeister gegründet; die Stadt ist im Interesse der Bauvereins-Bestrebungen Mitglied des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiter Wohnungswesens geworden.
3 Antheile d. Spar u. Bau Ver. u. 1200 M. Aktien der Akt.-Baug.	für 70,000 M. a. unbebautes Land	3000 □Mtr. Land zu mäß. Preis a. d. Spar u. Bauver.	Erleicht. b. Straßen- und Kanalbau	—	Die gem. Aktienbaugesellschaft hat das Eintreten einer Wohnungsnoth verhindert. Die Stadt hat Arbeiterhäuser für besonders kinderreiche Familien städt. Arbeiter und kleiner Beamten errichtet.
—	Garantie für Werthbeleihung bis zu 75% seitens der Landesbank	d. Spar u. Bau Ver. 11,5 Ar zu 350 M. und 3,2 Ar zu 375 M. p. □Ruthe, d. h. erhebl. unt. Werth; 20,000 M. wurden zu 3½% cred. D. Beamt.-W. V. 30,54 Ar zu 700 M. u. 9,9 Ar zu 600 M. ¾ d. Kaufpreis bleib. zu 3½% stehen	die Straßen befestigungskosten werden nur in Makadam-Ausführung berechnet und gestundet	—	Die Stadtgemeinde baut und erwirbt selbst Häuser mit Wohnungen für kleine Leute und stellt aus ihrem Grundbesitz eine große Zahl Bauplätze zur Verfügung; für die darauf errichteten Baulichkeiten gewährt die Landesbank bis zu 75% Beleihung, wenn die Stadt die Garantie übernimmt. Der Beamten-Bauverein übernahm die Verpflichtung, bei Verkauf oder Subhastation eines Hauses je 100 M. pro □Ruthe nachzuzahlen.
—	—	—	—	—	Der Mangel ist durch private Bauthätigkeit gemildert; es mangelt noch an kleinen Wohnungen.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen Wohnungen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
44	Ellerbeck	—	—	—	seit einigen Jahren 2 Stuben-Wohnung.	—	ja, z. Theil	der Arbeiter-Bauverein baute Wohnungen
45	Elmshorn	—	—	—	—	—	—	* —
46	Emmerich a. Rh. . .	—	—	—	in den letzten Jahren	—	ja, wesentlich	die 1898 gegründete Baugenossenschaft baute 32 Häuser
47	Ems	—	—	—	—	—	—	—
48	Eppendorf i. Sa. . .	—	—	—	Arbeiter-Wohnung	—	ja	durch den Bauverein für Arbeiterwohnungen und die Eppendorfer Baugesellschaft
49	Erfurt	seit mehreren Jahren	(besonders Kleinwohnungen)			—	unmerklich	Erfurter Spar- u. Bauverein, 1898 gegr., hat 1899 6 Häuser mit 44 Wohnungen, à 190 bis 245 M., gebaut
50	Eschwege	—	—	—	—	—	—	—
51	Essen	—	—	—	—	—	—	* —
52	Eupen	—	—	—	—	—	—	* —
53	Frankfurt a. M. . .	—	—	—	in den letzten Jahren 2 und 3 Zimmer-Wohnung.	—	ja	die gem. Baugesellschaft und die Aktien-Baugesellschaft für kleine Wohnungen
54	Freiburg i. Br. . . .	—	—	vorübergehend 2—4-Zimm.-Wohng.; z. Zt. nicht mehr		—	—	* —
55	Friedrichsfelde . . .	—	—	—	—	—	—	—
56	Fulda	—	—	—	nicht der Zahl, sondern der Beschaffenheit nach	—	nein	durch den Spar- und Bauverein (5 Häuser mit 22 Wohnungen) und den Bauverein für den Kreis Fulda

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	Der Spar- und Bauverein hat seit 1894 8 Doppelwohnhäuser (1 und 2-Familienhäuser) für Arbeiter errichtet; Anlaß zur Unterstützung des Vereins lag für die Gemeinde nicht vor.
10 Antheile für 3000 M.	für 100,000 M.	—	—	Verzinsl. d. Spareinlagen d. d. Sparkasse zu 4%; Pläne, Bauleit. u. Schriftwechsel besorgen die Beamten des Städt. Bauamts	
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	Einen Rückgang der Miethpreise hat die Thätigkeit der Baugesellschaften nicht gezeitigt.
—	—	—	d. Straßen herstell. Kosten im Betrage v. 36,000 M.	Umsatzsteuern u. Bau Consens Geb.	Der Spar- und Bauverein mußte die Bedingung eingehen, daß er die geplanten Häuser binnen 10 Jahren gebaut habe und im Eigenthum behalte. Er wollte 1900 weitere 6 Häuser bauen, wozu die Stadt ihm ein ausnahmsweise hohes Hypothekendarlehen zu geben beabsichtigte. Der jährliche Zuzug beträgt ca. 1580 Seelen, sodaß etwa 350 Wohnungen jährlich benöthigt werden. 1898 wurden 556, 1899 662 Wohnungen geschaffen davon 281 bz. 166 kleine bis mit 2 Zimmer und Küche.
—	—	—	—	—	
10 Antheile der B. Genoss. „Grundstein“	—	—	—	—	Die größeren industriellen und Kohlenbergwerke haben durch Anlage ganzer Arbeiter-Kolonieen und Errichtung einzelner Arbeiterhäuser dem Wohnungsbedürfniß der Arbeiter Rechnung getragen. Auch die Stadtgemeinde besitzt für ihre Arbeiter eine Anzahl Wohnhäuser und hat aus Mitteln einer Stiftung eine Reihe Wohngebäude errichtet, die an Arbeiter gegen mäßigen Zins vermiethet werden. Gemeinnützige Baugenossenschaften haben sich erst in neuerer Zeit gebildet.
—	—	—	—	—	
200,000 M. Aktien d. Akt. Ges. f. kl. Wohn.	—	—	—	—	Für die Zeichnung der mit höchstens 3½% (z. Z. 3%) verzinslichen Aktien bedang sich die Stadtverwaltung Wohnungen für 66 Beamte oder Arbeiter aus. Der Magistrat beabsichtigt die Schaffung einer städtischen Baubank zur Förderung der gesunden Privatbauthätigkeit.
in den letzten Jahren nicht mehr					Der Mangel wurde durch Privatbauten und städtische Bauunternehmungen beseitigt.
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	Eine Beseitigung oder Milderung des Uebelstandes haben die Baugenossenschaften nicht bewirkt, weil gleichzeitig sich die Einwohnerzahl vermehrt hat.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in			beseitigt	gemildert	inwieweit
			großen	mittlen	kleinen Wohnungen			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
57	**Gaarden**, Kr. Plön .	—	—	—	erst seit etwa 1 Jahr	—	ja, früher	der Arbeiter-Bauverein hat in früheren Jahren einer Wohnungsnoth vorgebeugt
58	**Geldern**	—	—	—	seit 10 Jahren in Arbeiter-Wohnung.	—	ja	ein gem. Bauverein hat 1894/95 16 Einfamilien-Häuser gebaut, enth. 3 Stuben, 2 Mansarden, Keller, Söller u. Stallg. für 3000 M.
59	**Gera**	—	—	—	—	—	—	—
60	**Gevelsberg**	—	—	—	in den letzten Jahren Arbeiter-Wohnung.	—	ja	der 1898 gegr. Bau- und Sparverein hat 6 Wohngebäude mit 24 Wohnungen erbaut
61	**Berg. Gladbach** . .	—	—	—	an Arb.-Wohnung. auch jetzt noch	—	—	* —
62	**M.-Gladbach**	—	—	—	—	—	—	* —
63	**Gleiwitz**	—	wiederholt			—	—	—
64	**Glogau**	—	—	—	z. Zt. Arbeiter-Wohnung.	—	—	—
65	**Glückstadt**	—	die Auswahl war oft knapp			—	ja	d. Bau- und Sparverein baute 1899 4 Doppelhäuser mit 16 Wohnungen und 1900 2 Häuser mit je 6 Wohnungen
66	**Goch**	—	—	—	—	—	ja	die gem. Baugenossenschaft baute 1899 3 und 1900 4 Arbeiterhäuser
67	**Godesberg**, Landkr. Bonn	—	—	—	für die Arbeiterklasse	—	—	—

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
—	—	—	—	—	Zur Zeit sind 15 wohnungslose Familien mit 89 Seelen (bei einer Einwohnerzahl von 13,823) vorhanden. Die Gemeinde hat viele neue Straßen angelegt und Gemeindeland billig ausgeboten, ohne Käufer zu finden. Ursache des Mangels: Die natürliche Vermehrung der Bevölkerung und die Beseitigung unbrauchbarer Wohnungen auf spezielle Anordnung des Bürgermeisters. Der Bauverein ist vom Bürgermeister ins Leben gerufen. Außerdem hat die Stadt 25 solcher Häuser gebaut, die aber 3500—3600 Mk. kosten; weitere 25 sollen 1901 gebaut werden.
—	—	—	—	—	
10 Antheile à 150 M.	—	—	—	—	
Darlehen bis $^9/_{10}$ d. Werthes zu $3^1/_2$ %	—	1,269 Helt. zu billigem Preise	Ermäß. d. Straßen baukosten	Erlaß der Baupoliz. Gebühren; Wasser-Anschl. z. d. Selbstkost.; Ermäß. d. Wasserzins. Gestattung gemeinsch. Brandm., Besorg. all. Arbeiten durch städt. Beamte	Einige Firmen haben Arbeiterwohnhäuser errichtet. Die Stadt giebt anerkannt fleißigen und soliden Arbeitern Bauterrain gegen billiges Entgelt und gewährt Darlehen zu billigem Zinsfuß ($3^1/_2$ %) bis zu 99 % des Werthes; sie müssen aber selbst 450 Mk. Baukapital besitzen und sich einer ganzen Reihe von Beschränkungen in der Bauart unterwerfen.
aus der städtischen Sparkasse 248,750 M. zu $3^1/_2$ % an die Akt. Baugej.	für 300,000 M.		Stundung der Straßen baukosten, die nur zur Hälfte berechnet werden	Erleichter. d. baupoliz. Vorschrift betr. Treppen, Brandmauern, Schornst.; Erlaß der Umsatzst. u. Erleicht. bei Wasseranschluß	Es bestehen 2 Baugesellschaften: Die Gladbacher Actienbaugesellschaft und der Spar- und Bauverein; letzterer stellt auch bessere Wohngebäude für Beamte und Bürger her.
—	—	—	—	—	Der Mangel ist durch die reiche Bauthätigkeit Privater gemildert worden. Die Stadtgemeinde hatte Bauhilfsgelder zu $3^1/_2$ % hergegeben; von 1880—1890: 80,000 Mk; von 1892 bis 1902: 370,000 Mk.
—	—	—	—	—	Die Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen soll bei der Stadterweiterung und bei der Feststellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.
—	—	—	—	—	Die Stadtgemeinde kaufte Baugelände und baute Straßen. In den letzten Jahren war die Bauthätigkeit eine sehr rege.
—	für 30,000 M. v. Landes-Vers.-Anst.	—	—	Erlaß der Baupolizeigebühren	Ein Mangel an Wohnungen hat im Laufe der letzten 12 Jahre nicht stattgefunden. Die Stadt will auch ferner die Bestrebungen der Baugenossenschaft nach jeder Richtung hin unterstützen.
—	—	—	—	—	Die Simonson'sche Stiftung wirkte mit zur Beseitigung d. Mangels.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen Wohnungen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
68	Goeppingen	—	—	—	—	—	—	* —
69	Gotha	—	—	—	wiederholt (s. Bem.)	—	ja	der Bauverein für Arbeiterwohnungen und der Verein zur Wohnungshülfe
70	Greifswald	—	—	—	seit einer Reihe von Jahren	—	ja	der Spar- und Bauverein baute in 5 Jahren 17 Häuser mit 115 Wohnungen
71	Gronau i. W. . . .	—	—	—	speciell Arbeiter-Wohnung.	ja	—	durch den gem. Bauverein sind 55 Häuser gebaut worden
72	Guben	—	—	—	in neuester Zt. wurden kl. Wohng. knapper	—	kaum bemerkbar	der Bau- und Sparverein baute 4 Häuser mit Wohnungen für besser bezahlte Arbeiter und Beamte, wirklich kleine Wohnungen richtete er nicht ein
73	Hamm	—	—	—	—	—	—	—
74	Hanau	—	Mangel war vorhanden		hauptsächl. in kleinen Wohnung.	—	ja	die gem. Baugesellschaft und der St. Joseph-Bau- und Sparverein haben Häuser gebaut
75	Harzgerode	—	—	—	nur Arbeiter-Wohnung.	—	ja	der Bauverein „Silberhütte" baute im Gemeindebezirk Wohnungen
76	Hattingen	—	für alle Volksklassen			—	ja	eine Spar- und Baugenossenschaft errichtete Neubauten
77	Heerdt	—	bessere Wohnungen	—	Arbeiter-Wohnung.	—	nein	der Bauverein hat Häuser gebaut
78	Heide	—	—	—	—	—	—	* —

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
—	—	—	—	—	Ein Mangel an Wohnungen hat hier nicht stattgefunden. Die Bauunternehmer haben immer genügend für Wohnungen gesorgt. Ein Spar- und Bauverein baute mehrere Arbeiterwohnungen.
—	dem Verein zur Wohnungsh. auf 50,000 M. bis zu 4 % für 5 Jahre	städt. Baugelände zu sehr niedrigem Preise	—	—	Der Wohnungsmangel machte sich insofern bemerkbar, als wahrgenommen wurde, daß Familien sich in räumlich unzulänglichen und baulich verwahrlosten Wohnungen aufhielten, sowie daß kleine Leute nur schwer eine ausreichende Wohnung zu angemessenem Preise erhalten konnten. Es bestand weniger ein Mangel, als eine Theuerung in Kleinwohnungen. Die Bauthätigkeit des Bauvereins fiel hauptsächlich in die Zeit zu Ende der 70er Jahre.
—	—	Bauland zu billigem Preise	—	—	Vor 4 Jahren wurde die Noth so groß, daß die Stadt innerhalb des städtischen Armenhauses Baracken bauen mußte, die seitdem von Obdachlosen und Almosenempfängern überfüllt waren. Außerdem hat die Stadt noch ein altes Gebäude zu 12 Arbeiterwohnungen eingerichtet.
—	für 50,000 M.				
—	—	mehrere Baustellen zu billigem Preise	—	—	In neuerer Zeit macht sich eine gewisse Knappheit in kleinen Wohnungen bemerkbar; Schuld daran ist die neuere Gesetzgebung, die für die Vermiether eine ungünstige Lage geschaffen hat. Gemildert wird dieser Mangel dadurch, daß ein bedeutender Theil der Arbeiter in den ausgedehnten Obstbergen kleine Häuser meist für noch 1 oder 2 Arbeiterfamilien errichtet.
—	—	—	—	—	Wohnungen sind stets in ausreichendem Maaße vorhanden gewesen; in den letzten Jahren hat das Angebot die Nachfrage sogar nicht unwesentlich überstiegen.
—	—	—	—	—	Mangels einer Wohnungsstatistik ist der Einfluß der Bauvereine nicht nachzuweisen. Die Stadt wird demnächst selbst Wohnhäuser für städtische Beamte und Arbeiter errichten.
—	—	—	—	—	In der zum Gemeindebezirk Silberhütte gehörigen Ansiedelung hat ein gemeinnütziger Bauverein Häuser gebaut. Das Eisenhüttenwerk Mägdesprung hat vor 3 Jahren ein 8-Familienhaus und voriges Jahr eine Arbeiterkaserne erbaut. Das hiesige Eisenwerk wird im laufenden Jahre eine größere Zahl 2- und 3 Familienhäuser bauen. Von den in den letzten 3 Jahren in der Stadt gebauten 40 Wohnhäusern gehört die weitaus größte Zahl Arbeitern.
ja	ja	—	—	—	Nähere Angaben fehlen.
8400 M. Aktien	für 40,000 M. b. d. Land. Vers.-Anst.	11,20 Ar zu billigem Preise	—	Pläne, Bauleit. u. schriftliche Arbeit. bes. die Rathsbeamten	Die Thätigkeit des Wohnungsvereins hat die Wohnungsnoth in Folge des rapiden Anwachsens der Bevölkerung nicht zu mildern vermocht.
—	—	—	—	—	Es hat wohl ein Bedürfniß nach Wohnungen — verschiedener Art — bestanden, zeitweise auch ein lebhaftes; von einem „Mangel" kann man jedoch nicht sprechen. Ein 1896 gegründeter Bauverein hat durch den Bau von 17 Familienhäusern auf die Befriedigung dieses Bedürfnisses hingewirkt.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen Wohnungen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
79	**Herdecke** a. d. Ruhr .	—	—	—	fühlbar in gesundenn. zweckmäß. Arbeiter-Wohnung.	—	ja	ein Spar- und Bauverein hat 1 Doppelhaus mit 64 Räumen für 26 Familien errichtet
80	**Herford**	—	—	—	—	—	—	* —
81	**Hersfeld**	—	in den letzten Jahren an besseren und Arbeiterwohnungen			—	—	—
82	**Hilden**	—	—	—	in Arbeiter-Wohnung.	—	ja	die Hildener Aktienbaugesellschaft errichtete 17 Doppelhäuser mit je 2 Einfamilienhäusern in $3^1/_2$ Jahren
83	**Hildesheim**	—	—	—	billige Wohnung. f. kl. Leute	—	ja	die gem. Baugesellschaft hat 35 Häuser gebaut
84	**Hirschberg** i. Schl. .	—	große und kleine Wohnungen für Beamte und Arbeiter			—	bezügl. kleiner Wohn.	der Spar- und Bauverein hat 3 Häuser gebaut und andere projektirt
85	**Hohenberg** a. E. . .	—	—	—	—	—	—	* —
86	**Horst** (Emscher) . . .	—	—	—	seit Jahren in Arbeiter-Wohnung.	—	nein	der seit 1897 bestehende gem. Bauverein hat 6 Arbeiterhäuser für 15 Familien errichtet
87	**Husum**	—	—	—	für Arbeiter	—	ja	der 1894 errichtete Arbeiter-Bauverein hat 23 Arbeiterhäuser errichtet und wird dieses Jahr weitere 6 bauen
88	**Iserlohn**	—	—	—	für Arbeiter u. kl. Handwerker	—	ja	die gem. Baugesellschaft hat Häuser gebaut

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
—	für 40,000 M.	—	—	—	Die Gründung des Vereins hat das Gute gehabt, daß dadurch die private Bauthätigkeit sehr gefördert worden ist.
—	—	—	—	—	In der weiten Feldmark findet seit einem Menschenalter eine sehr gesunde Besiedelung mit Häuschen für 1—2 Familien statt, von denen jährlich etwa 50 entstehen. In der inneren Stadt (in der von 25,000 Einwohner nur 10,000 leben) giebt es noch alte unzulängliche Wohnungen, die aber allmälig beseitigt werden. Trotz dieser günstigen Verhältnisse besteht ein Bau- und Sparverein, der durch Gestattung kleiner Ratenzahlungen und billigen Zinsfuß den Leuten den Erwerb erleichtert. Er hat bisher 19 Häuser gebaut und verkauft. Der Bürgermeister ist Vorsitzender des Aufsichtsrathes, verfährt bei den Baukonzessionen (bezgl. Straßenregulierungskosten, Bauvorschriften ꝛc.) milde und vermittelte dem Verein den Kredit bei der Landesbank und bei der Invaliden-Versicherungs-Anstalt.
—	—	—	—	—	Durch privatseitige Erbauung einer größeren Zahl herrschaftlicher Häuser ist der Mangel größtentheils beseitigt. Der Raiffeisen'sche Darlehnskassenverein will eine größere Anzahl Arbeiterwohnungen herrichten.
5000 M. Aktien					Nach Maßgabe der Mittel sollen auch in den nächsten Jahren noch Arbeiterhäuser gebaut werden.
—	—	unentgeltl. Hergabe d. ersten Baugeländes von 26 Ar	—	—	
—	—	Hergabe von städt. Grundstücken zu Vorzugspreisen	—	—	Für große Wohnungen sorgt die Privatbauthätigkeit.
—	—	—	—	—	Es existirt ein Bauverein, welcher Arbeiterwohnhäuser baut und bis jetzt 6 Doppelhäuser errichtet hat; in diesem Jahr sollen 2 weitere gebaut werden. Man hat den Verein durch Auskunftsertheilung aller Art unterstützt.
—	die Gemeinde will erst Bürgschaft übernehm.	—	—	—	Der Mangel ist hervorgerufen durch den mit dem Aufblühen des Kohlenbergbaues verbundenen starken Arbeiterzuzug. Das Aktien Kohlenwerk Nordstern hat 77 Arbeiterhäuser für 417 Familien errichtet und läßt dieses Jahr weitere 50 Häuser ausführen.
—	—	—	—	—	Da auch privatseitig Arbeiterwohnungen gebaut wurden, kann schon jetzt der Mangel als beseitigt angesehen werden.
—	—	—	—	—	Auch Bauunternehmer haben Arbeiterwohnungen geschaffen. Die Baugesellschaft besteht in der Hauptsache aus Fabrikbesitzern; sie kauft Grundstücke, bebaut sie und verkauft die Häuser wieder an Arbeiter oder kleine Handwerker.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen Wohnungen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
89	Itzehoe	—	—	—	—	—	nein	der Arbeiter-Spar- und Bauverein hat einige wenige Häuser errichtet
90	Jauer	—	in d. letzten Jahren	—	—	—	–	—
91	Jena	—	—	—	seit einigen Jahren in billigen Wohnung.	—	ja	die 1897 gegr. Jenaer Baugenossenschaft hat 6 Häuser mit 80 Wohnungen erbaut
92	Jever	—	—	—	—	—	—	—
93	Kaldenkirchen . . .	—	—	Beamten- und Arbeiter-Wohnungen		—	ja	der gem. Bauverein errichtete solche Wohnungen
94	Karlsruhe	—	—	—	längere Zt. in kleinen Wohng.	—	ja	d. Miether- und Bauverein baute 7 Häuser m. 103 Wohnungen
95	Kempen	—	in mittleren Bürger- u. Beamten-, und kleinen Arbeiterwohnungen			—	wenig	ein gem. Bauverein baute nur Erwerbshäuser
96	Kempten	—	—	—	—	—	—	* —
97	Kiel	—	—	—	vor 10 Jahren und jetzt wieder für Arbeiter	-	—	der Bau- und Sparverein ist erst gegründet worden

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
—	—	—	—	—	In den letzten Jahren hat bezüglich der Wohnungen in mittlerer Preislage (250—350 Mk.) das Angebot die Nachfrage zeitweise sogar überstiegen. Beständige Wohnungsnoth herrscht für die ärmsten Bevölkerungsklassen insofern, als diese Leute in verfügbaren Arbeiterwohnungen schwer Aufnahme finden, weil sie in der Regel säumige Zahler sind, die Wohnung übermäßig abnutzen, viele Kinder haben ꝛc. Es ist nicht anzunehmen, daß diese Leute bei Vergebung von Wohnungen in Häusern, die von gemeinnützigen Gesellschaften errichtet werden, ernstlich in Betracht kommen. Mit den wenigen Häusern, die der Bau- und Sparverein errichtet hat, hätte er eine etwaige Wohnungsnoth nicht beseitigen oder erheblich mildern können. Gänzlich unwürdige Wohngebäude hat die Gemeinde abbrechen lassen oder deren Abbruch gefördert.
—	—	—	—	—	Die Gemeinde hat Privaten Bauprämien gewährt oder billige Baugelder geliehen; augenblicklich existirt kein Mangel mehr.
unkündbare Darleihung e. Legats von 8300 M. zu 2%	—	Bauland f. 15,277 M.; der Kaufpreis bleibt zu 3½ % stehen	—	—	Die Gründung der Baugenossenschaft hat die Privatbauthätigkeit angeregt, sodaß eine große Zahl von Mittelwohnungen hergestellt worden ist. In Wohnungen über 175 Mk. ziehen aber schwer Leute. Wer geneigt ist, mehr anzulegen, zieht nicht in Genossenschaftswohnungen.
—	—	—	—	—	
—	für 50,000 M.	—	—	Erlaß der Umsatzsteuer	
—	—	—	Stundung d. Straßenkosten zu 4½ %	—	Der Mangel an kleinen Wohnungen ist durch die rege Bauthätigkeit der letzten Jahre so ziemlich beseitigt.
10,000 M. Darlehen zu 3%				die Sparkasse verzinst die monatl. Einlagen der Genoss. mit 4%	Die kleinen Leute ziehen vor, selbst zu bauen und einen Theil der Baugelder aufzunehmen. Die Baulust war in den letzten 4 Jahren groß und ist dauernd; in diesen 4 Jahren wurden mehr Häuser gebaut, als in vergangenen 18. Das Bedürfniß ist mit Ausnahme besserer Arbeitermiethwohnungen befriedigt. Einzelne Bauunternehmer haben auf Neubauten wesentlich mit hingewirkt. Sie werden sich auch für Arbeiterwohnungen mehr als bisher interessiren, wenn die Gelegenheit zum Bau besserer Wohnungen schwindet. Die Stadtgemeinde wird nicht direkt eingreifen, weil sie mit vorhandenen Armenwohnungen schlechte Erfahrungen gemacht hat: die Leute versprachen Miethe, zahlten aber keine. Werden sie aus den Wohnungen entfernt, so muß schließlich die Polizei für Unterkommen wieder sorgen und es bleibt beim Alten.
—	—	—	—	—	Der Bau- und Sparverein des Eisenbahner-Verbandes hat in den letzten Jahren begonnen, für seine Mitglieder Wohnhäuser zu bauen. Der Grund war nicht, einem Wohnungsmangel abzuhelfen, sondern das Bestreben, den Mitgliedern billigere Wohnungen zur Verfügung zu stellen und den Erwerb von Häusern zu erleichtern.
70,000 M. zu 3½ % + ½ % Amort. als Hypothek im letzten Drittel des gemeinen Werthes	—	städtisches Gelände zu billigem Preise und Stundung d. vollen Kaufpreis. zu 3½ % Zinsen	Bezahl. der Anlieger beiträge in 15 statt in 10 Jahren	Erleicht. d. Bauvorschriften für kleine Häuser	Die Stadt bietet städtischen Baugrund auch Privaten zur Errichtung von 2- und 3 Stubenwohnungen und läßt den vollen Kaufpreis an erster Stelle gegen 3½ % Grundrente stehen, bewilligt auch Bezahlung der Anliegerbeiträge in 15jährigen, statt in 10jährigen Raten.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in Wohnungen			beseitigt	gemildert	inwieweit
			großen	mittlen	kleinen			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
98	Kolmar i. Posen . .	—	—	—	1896 fehlt. Arbeiter-Wohnung.	—	—	* —
99	Königsee i. Thür. . .	—	herrschaftl. Wohnung.	—	Arbeiter-Wohnung.	--	—	—
100	Königshütte, O.-Schl.	—	—	—	Wohnung. von 2—3 Zimmer	—	nein	—
101	Konstanz	—	—	—	öfters kl. billige Wohnung.	—	ja	ein gem. Bauverein hat kleine Wohnungen hergestellt, die zwar nicht billig sind, aber allen Anforderungen der Gesundheitspflege entsprechen
102	Kreuznach	—	--	—	gute Arb. Wohnung.	—	etwas	der Bauverein schuf 19 Wohnungen
103	Kulmbach	—	—	zeitweilig		ja	—	der Bauverein baute 14 Wohnhäuser verschied. Größe
104	Landsberg	—	—	—	—	—	—	—
105	Langendreer	—	—	—	—	—	—	* —
106	Langerfeld	—	—	—	seit Anfang 1898	—	kaum	der Bauverein hat 6 Erwerbshäuser f. 77425 M. errichtet
107	Lauterberg, Harz . .		—	—	speciell in Arbeiter-Wohnung.	--	—	der erst gegründete gem. Bauverein hat ein Doppelhaus mit je 3 Wohnungen in Angriff genommen
108	Lehe	—	—	—	—	—	—	—
109	Lehrte	—	vor 3—4 Jahren			ja	—	der gem. Bauverein baute Arbeiterwohnungen
110	Leipzig	—	—	—	seit mehrer. Jahren großer Mangel	—	—	der Bauverein baute seit 1898 6 Häuser mit 49 Wohnungen; der Verein Ostheim 10 Doppelhäuser mit je 16 Wohnungen

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
—	—	—	—	—	Anlaß des Mangels war die Gründung einer Porzellanfabrik; doch wurde derselbe durch Privatbauthätigkeit sehr bald beseitigt.
—	—	—	—	—	Der Mangel an Arbeiterwohnungen ist durch Privatbauthätigkeit gemildert; bessere Logis fehlen noch. Die Theuerkeit der Bauplätze hinderte die Gründung eines gemeinnützigen Bauvereins.
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	Erleichterung der Bauvorschriften für ein bestimmtes Gebiet	Die vom Wohnungsmangel Betroffenen konnten sich immer ohne Schädigung ihrer Erwerbsthätigkeit unmittelbar an der Grenze ansiedeln. Ein wohlthätiger Kapitalist baute ebenfalls kleinere Wohnungen. Die Stadt ließ an Personen aus dem Angestellten- und Arbeiterstande städtisches Baugelände zu billigem Preise ab und vermittelte Darlehen aus dem städtischen Häuserbaufond.
3750 M. u. 4950 M. als Gesch. Anth.	—	—	—	theilweisen Zinsen verzicht	Bei einer Stadt von 21,000 Einwohnern können die 19 Wohnungen des Bauvereins keinen großen Einfluß ausüben.
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	Ein Mangel an Wohnungen, auch insbesondere für Arbeiter, ist hier nicht vorhanden, auch in den letzten 12 Jahren nicht vorhanden gewesen. Dennoch besteht ein gemeinnütziger Bauverein zur Errichtung von Arbeiterwohnungen.
—	—	—	—	—	Es besteht trotzdem eine Baugenossenschaft, welche seit 1891 24 Wohnhäuser für Arbeiter erbaute.
2 Gesch.-Antheile	—	—	—	—	Der Kreis hat ebenfalls 4 Antheile gezeichnet und für das Darlehen der Versicherungsgesellschaft Bürgschaft geleistet.
—	—	Gemeindeland zu ganz billigem Preise	—	—	Die Möbelfabrikation hat einen größeren Umfang angenommen und dadurch den Zuzug vieler Arbeiter veranlaßt. Die Gemeinde hat ein großes Fabrikgebäude angekauft, um es zu Arbeiterwohnungen einzurichten.
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	Auch der übrige Wohnungsmangel ist beseitigt, obwohl der Ort von 3180 Einwohnern (in 309 Häusern) im Jahre 1885 auf 6554 Einwohner (in 567 Häusern) im Jahre 1900 angewachsen ist. Die neuen (3-stöckigen) Häuser sind größeren Umfangs.
—	—	—*)	—	—	Ueber den Einfluß der gemeinnützigen Bauthätigkeit vermag das statistische Amt Unterlagen nicht zu geben. Es bestehen 4 Bauvereine: der Verein Ostheim, die gemeinnützige Baugesellschaft, der Bauverein zur Beschaffung preiswerther Wohnungen, der Leipziger Spar- und Bauverein.

*) Neuerdings haben die städtischen Körperschaften einem Verkauf von Gemeindeland zu billigem Preise an die gemeinnützige Baugenossenschaft zugestimmt.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen Wohnungen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
111	Lennep	—	—	—	besonders i. Arbeiter-Wohnung.			*
112	Ling	—	—	—	seit längerer Zeit	—	ja	der 1899 gegr Spar- und Bauverein hat 1900 3 Doppelhäuser für 12 Arbeiterfamilien (je 3 Zimmer, 1 Mansarde) gebaut
113	Lingen	—	in d. letzten Jahren herrschaftl. Wohnung.	—	in d. letzten Jahren Arbeiter-Wohnung.	—	ja	ein gem. Bauverein hat 3 Häuser gebaut und 5 weitere projektirt
114	Linn	—	—	—	Arbeiter-Wohnung	—	etwas	die 1897 gegr. Aktien-Baugesellschaft hat mehrere Arbeiterhäuser gebaut
115	Lissa	—	mehrfach	—	—	—	—	—
116	Lübeck	—	die geringe Bauthätigkeit 1895—97 bewirkte einen Mangel an Wohnungen			—	ja	der 1892 gegr. gem. Bauverein baute 36 Häuser mit 131 Wohnungen
117	Lüdenscheid	—	bis vor 2 Jahren alle Arten von Wohnungen			—	ja	die Lüdenscheid'sche Baugesellschaft hat seit 40 Jahren 19 Häuser für 72 Familien gebaut, der Spar- und Bauverein hat 1900 4 Häuser mit je 3 Wohnungen gebaut, der Spar-, Konsum- u. Bauverein der Fabrikgenossensch. P. C. Türck hat mit Ersparnissen der Arbeiter 10 drei- und 10 zweistöck. Häuser für 78 Familien gebaut
118	Lüttringhausen	—	—	—	—	—	—	—
119	Magdeburg	—	—	—	seit einiger Zeit 2-zimmr. Wohng. m. Kammer und Küche	—	nein	ein gem. Bauverein hat erst in neuerer Zeit einige kleine Wohnungen erbaut

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
—	für 310,000 M.	1,94 Hekt. z. Preise v. 10 M. pr. □Ruthe	Erleichter. i. Straßenbau (8 Mtr. Breite in Makadam-Ausführ., Kanalisat. auf Kosten d. Stadt)	statt 3 m 2,60 m Stubenh.; Ermäß. d. Wasserpreises	Wenn kein unerwarteter Industrieaufschwung eintritt, ist der Mangel für lange Zeit beseitigt. Näheres in Nr. 9 der „Sozialen Praxis“.
25 Anth. à 200 M.	—	—	—	—	1901 will der Verein 2 weitere Häuser bauen; der Verein wurde auf Veranlassung des Bürgermeisters gegründet.
—	—	—	—	—	
3000 M. Aktien	—	Bauterrain zu bill. Preis	—	—	Die Thätigkeit der Actiengesellschaft genügt nicht, um den durch den Aufschwung der Industrie hervorgerufenen Mangel zu beseitigen.
—	—	—	—	—	Es entstehen fortwährend Neubauten, sodaß bald Ueberproduktion eintreten wird. Die Stadt hat auf einem ihr gehörigen Vorwerk Arbeiterwohnungen errichten lassen.
100,000 M. zu $3\frac{1}{2}$ + $1\frac{1}{2}$ %	—	Bauland z. Preise v. 5 M. statt 11 M. pr. □Mtr.	—	—	1899 entstanden 682, 1900 : 793 neue Wohnungen. Die große Zuwanderung (1895—1900 : 7189 gegen 2000 in 1890—1895) veranlaßt, daß der Vorrath der Wohnungen z. Zt. 2 % noch nicht übersteigt. Auch von kleinen Wohnungen stehen 1,8 % leer. Es wird auch an private Bauwillige Bauland zu 5 M. abgegeben.
—	für 50,000 M. b. d. Land.-Vers.-Anst. f. d. Spar und Bauv	—	—	Projektir. d. v. Spar- und Bauv. beantragt. Straßen u. Ermäß. d. Baubed.	Im Allgemeinen ist die Wohnungsnoth durch eine sehr rege Privatthätigkeit gemildert; durch gemeinnützige Bauunternehmungen sind nur einige Arbeiterwohnungen geschaffen, da der Spar- und Bauverein erst 1900 zu bauen anfing und die älteren Vereinigungen wegen der hohen Baupreise ihre Thätigkeit im Allgemeinen ruhen ließen.
6 Gesch.-Anth. à 500 M.	bis 20,000 M.	—	freie Zuleitung des Wassers	Erlaß der Baugebühren	Es hat sich trotzdem ein Verein gebildet, unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen durch Vermiethung und Verkauf im Wege allmäliger Abtragung zu verschaffen. Die Stadt hat eine Anzahl Geschäftsantheile à 500 Mk. erworben.
—	—	—	—	—	Die städtischen Behörden werden ein größeres Capital (600,000 Mk.) von der Versicherungs-Anstalt aufnehmen zu 3 % und nebst 2,000,000 Sparkassengeldern zu billigem Zinsfuße zur Unterstützung des Baues kleiner Wohnungen durch Hypothekgewährung verwenden. Auch Private erhalten diese Vergünstigung, wenn sie $3\frac{1}{4}$ % Zinsen und $\frac{1}{2}$ % Amortisation eingehen und die Miethe für Stube, Kammer, Küche auf 225 Mk., für 4 Räume auf 300 Mk. festsetzen und möglichst an Versicherte der Landes-Versicherungs-Anstalt vermiethen. Unkündbarkeit der Hypotheken: 20 Jahre.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in Wohnungen			beseitigt	gemildert	inwieweit
			großen	mittlen	kleinen			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
120	Mainz	—	—	—	—	—	—	* —
121	Malstatt-Burbach . .	—	im Laufe der letzten Jahre		vorzugsw. f. Arbeiter	ja	—	die gem. Baugenossenschaft, die Baugenossenschaft St. Johann und der Knappschaftsverein der Burbacher Hütte haben Häuser gebaut
122	Mannheim	—	Mitte der 90er Jahre bis voriges Jahr besonders kleine Wohnung.			—	etwas	die 1898 in Liquidation getretene gem. Baugesellschaft hat 66 Wohnungen geschaffen; der Spar- und Bauverein 5 Häuser mit 42 Wohnungen
123	Marburg	—	—	—	—	—	—	—
124	Marienberg i. Sa. .	—	—	—	—	—	—	—
125	Marienwerder . . .	—	—	—	—	—	—	—
126	Mayen	—	—	—	Arbeiter-Wohnung.	—	–	die 1899 erst gebildete gem. Baugenossenschaft hat noch keine Erfolge
127	Meißen	—	von Zeit zu Zeit	—	—	—	—	* —
128	Memel	—	in letzter Zeit 6—7-Zimmer-Wohnung.	—	—	—	—	—
129	Merseburg	—	—	—	—	—	—	* —

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
—	—	Baulandz. günst. Beding.; den Zinsfuß dafür von 4½ auf 4% herabgef.	—	—	An größeren Wohnungen von 3 und mehr Zimmern machte sich sogar zeitweise Ueberproduktion bemerkbar; das Bedürfniß an kleinen Wohnungen ist immer gedeckt worden, wenn auch größerer Zuwachs im Interesse der Miethpreise erwünscht gewesen wäre. Der Spar- und Bauverein, der mehrere Häuser in den letzten Jahren erbaut hat, hat damit einen wesentlichen Einfluß auf den Wohnungsmarkt nicht ausgeübt und insbesondere ist dadurch der Bedarf an kleinen preiswerthen Wohnungen nicht im gewünschten Maaße gedeckt worden, zumal der Verein nur an Mitglieder vermiethet, die meist in geordneten Verhältnissen leben, sodaß es ihnen auch ohne die Hülfe des Vereins nicht schwer gefallen wäre, passende Wohnungen zu finden. Den minder gut situirten Familien kommt die Thätigkeit des Vereins nur insofern zu Gute, als ihnen die von den Genossen bisher innegehabten Privatwohnungen offen stehen. Die Stadt hat dem Verein einen Bauplatz unter günstigen Bedingungen überlassen und den Zinsfuß dafür von 4½% auf 4% ermäßigt.
mehrere Antheile d. gem. Baugenossenschaft	—	—	—	—	
24000 M. 2. Hypoth. b. 80% a. d. Beamten-Pensionsk.	—	bill. Baugrund, durch Antheilsch. bezahlbar, wurde angeboten	d. Spar- u. Bauverein sind die Straßenbaukosten, Bauschätz.- Grundb.-gebühren erlassen	Erwerb der Kolonie d. gem. Baugesellsch.	Einen erheblichen Einfluß auf die Wohnungszustände vermochte diese begrenzte Bauthätigkeit des Spar- und Bauvereins selbstredend nicht auszuüben. Nachlaß von Straßenkosten und billiges Baugelände können auch andere Baulustige erhalten; doch ist in Folge einer außerordentlich regen Bauthätigkeit, die kaum eine Steigerung hätte ertragen können, davon wenig Gebrauch gemacht worden. Ein 1899 unternommener weiterer Versuch zur Gründung einer kapitalkräftigen Baugesellschaft für kleine Wohnungen fand in Kapitalistenkreisen keine genügende Unterstützung. Die Stadtgemeinde hat selbst 3 Häuser mit 24 Wohnungen für städtische Beamte und Arbeiter erbaut.
—	—	—	—	—	Die Stadt, die 1885 12,668 Einwohner in 1066 Häusern, 1900 aber 17,504 Einwohner in 1456 Häusern zählte, hat systematisch Straßen zum Anbau fertig gestellt und kanalisirt. Gemeinnütziger Bauunternehmungen bedurfte es nicht.
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	
5000 M. Antheilsch.	—	—	Kanalanschlüsse, Gas- und Wasserleit. besorgt die Gemeinde a. ihre Kost.	Erlaß der Bauconsens-Gebühren	
—	—	—	—	—	Der Mangel hing von Zufälligkeiten ab und gemeinnützige Bauunternehmungen haben aus naheliegenden Gründen nicht eingegriffen.
—	—	—	—	—	In den letzten 12 Jahren ist ein Mangel an Wohnungen nicht wahrzunehmen gewesen.
—	—	—	—	—	Wohnungsmangel ist nicht mehr zu befürchten.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen Wohnungen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
130	Metz	ja	—	—	—	—	—	—
131	Milspe	—	für alle Arten von Wohnungen			—	ja	der Spar- und Bauverein baute 3 größere Doppelhäuser mit zusammen 20 Arbeiterwohnungen und will 1901 ein weiteres errichten
132	Misburg	—	—	—	Arbeiter-Wohnung.	—	ja	*
133	Montabaur	—	im Laufe des Jahres Wohng. v 4 Zimmern und mehr	—	—	—	—	* —
134	Mühlhausen i. Th. .	—	—	—	1896—99 vorübergehend Wohng. f. 100 bis 150 M.	—	etwas	der Spar- und Bauverein baute 8 Häuser mit 24 Wohnungen für Arbeiter
135	Mülheim a. Rh. . .	—	gerade kein Mangel, aber sehr geringe Auswahl			—	ja	die 1897 gegr. Bau- und Spargenossenschaft baute 28 Häuser mit 94 Wohnungen
136	Mülheim-Ruhr . . .	—	—	—	—	—	—	*
137	Hann.-Münden . . .	—	—	—	wesentlich kleine Wohnung. fehlten	—	etwas	der vor einigen Jahren entstandene gem. Bauverein hat erst ein Haus gebaut
138	Münster i. W. . . .	Magistrat verweigert die Auskunft *						

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
—	—	—	—	—	Ein Mangel an Wohnungen machte sich in den letzten 12 Jahren wohl bemerkbar, eine nennenswerthe Bauthätigkeit auf Stadtgebiet konnte sich aber nicht entwickeln, weil diese durch die Festungswälle eingeengt ist, sie konnte sich nur auf die vor den Wällen liegenden Vororte, die selbstständige Gemeinden sind, erstrecken.
10 Gesch.-Antheile	—	—	—	—	Der Mangel resultirt aus der starken Entwickelung des in der politischen Gemeinde Mühlinghausen liegenden Ortes Milspe. Erstere zählte 1888: 2309, 1900 aber 4523 Einwohner; der Hauptantheil des Zuwachses entfällt auf Milspe. Der Bauverein hat einer ungemessenen Steigerung der Miethpreise vorgebeugt.
—	—	—	—	—	Es sind jetzt noch Wohnungen frei. Der Ort hatte 1895: 1670 Einwohner, 1900: 3842 Einwohner.
Uebernahme von Antheilen	—	—	—	—	Der Wohnungsmangel ist z. B. durch Privatbauten beseitigt. Seit ca. 2 Jahren besteht für den Unterwesterwaldkreis ein Bauverein, der auch hier ein Arbeiterhaus errichtet hat und weitere folgen lassen will. Die Gemeinde ist Mitglied des Vereins.
—	—	Ablaß ein. größ. Baulandes zu 1/3 d. Werth.	—	—	Im Allgemeinen fand kein Mangel statt; der vorübergehende wurde durch eine lebhafte Bauthätigkeit kleinerer Unternehmer beseitigt, auch der Bauverein trug dazu bei und hat für den Bau von Arbeiterhäusern vorbildlich gewirkt.
—	—	—	Erlaß der Straßenbaukosten	Befreiung von der Umsatzsteuer	Die sonst ziemlich lebhafte Bauthätigkeit hielt mit der sehr bedeutenden Zunahme der Einwohnerschaft (1890: 30,000, 1900: 45,000) nicht immer gleichen Schritt. Kürzlich hat sich noch ein Beamten-Bauverein gebildet. Der Oberbürgermeister ist Aufsichtsrathsmitglied beider Vereine.
von jedem Verein 10 Antheilscheine, der Aktien-Gesellsch. 60,000 M. Darlehn zu 4 %	d. Spar- u. Bauverein f. 65000 M.	—	Erleichterung im Straßenbau, die Straßenbaukosten sind milde eingezogen worden	die Umsatzsteuer ward erlassen	In Folge der höheren hygienischen Anforderungen ergab sich die Nothwendigkeit einer Verbesserung der vorhandenen zahlreichen, alten Wohnungen. Schon in den 70er Jahren bildete sich eine Aktienbaugesellschaft, die 37 Arbeiter Wohnhäuser baute und viele Industrielle zu gleichem Thun anregte. In den letzten 2 Jahren wurden zwei Bauvereine gegründet, von denen der eine bereits 9 Häuser errichtet hat; der andere wird demnächst mit dem Bauen beginnen, wozu ihm die Stadt ein 380 Quadratruthen großes Terrain verkauft hat. Die Stadt hat bei Straßen mit Arbeiterhäusern Erleichterungen im Straßenbau (Chaussirung ohne Kanalisation, bekieste Bürgersteige) gewährt, auch solche Straßen schmäler projektirt und die Einziehung der Straßenbaukosten milde gehandhabt. Die Stadt hat von jedem Verein 10 Aktien übernommen und dem älteren Verein für 65,000 Mk. Darlehen Zinsgarantie gewährt. Auch hat die Stadt ein 28 Morgen großes Grundstück erworben, um es für Arbeiterhäuser aufzutheilen.
—	—	Bauplätze zu mäßigen Preisen	—	—	Bei dem starken Zuzug von Arbeiterfamilien macht sich trotz der sehr regen Bauthätigkeit noch immer Mangel an Wohnungen für jene bemerkbar.
					Es bestehen 4 Bauvereine: Gemeinnützige Baugesellschaft, Münsterische Baugesellschaft, Bauverein für die Stadt Münster, Beamtenwohnungsverein.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen Wohnungen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
139	Naumburg a. S. . .	—	—	—	i. d. letzten 1—1½ Jahren, jedoch nur in ganz kleinen	—	nein	der im Jahre 1887 gegr Bauverein baute 7 Häuser mit je 2 Wohnungen, die Fortsetzung d. Unternehmens scheiterte daran, daß keins der Mitglieder sich bereit fand, die Verantwortung gegenüber den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes zu übernehmen
140	Neiße	—	in herrschaftlichen und mittleren Wohnungen		—	—	—	—
141	Neu-Ruppin	noch nie				—	—	—
142	Neuß	—	—	für den Mittel- und Arbeiterstand		—	ja	der gem. Bauverein hat in 9 Jahren 97 Wohnhäuser errichtet
143	Neustadt b. Pinne . .	—	im Laufe der Jahre an allen Arten von Wohnungen			—	bezügl. der kleinen Wohnungen	der vor einigen Jahren gegr. gem. Bauverein baute in den letzten 5 Jahren 7 Einfamilienhäuser für Versicherte
144	Neustrelitz	—	herrschaftl. Wohnung.	—	—	—	—	—
145	Neunkirchen	—	—	—	in d. letzten Jahren 2 und 3 Zimmer-Wohnung.	theilweise	—	der Spar- und Bauverein des Eisenbahnerverbandes wirkte mit
146	Neviges	—	—	—	seit 1899 Arbeiter-Wohnung.	—	ja	die Arbeiterwohnungsgenossenschaft baute 13 Häuser, von denen 8 bewohnt sind
147	Nordhausen	—	—	—	—	—	—	—
148	Nürnberg	—	—	—	—	—	—	* —

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
—	—	—	—	—	Ursache des Mangels war die Annahme von fremden Arbeitern beim Bahnbau und bei den Kasernenbauten; nach Abzug dieser Arbeiter ist der Mangel größtentheils behoben.
—	—	—	—	—	Der Mangel war durch Bauten von Privatunternehmern beseitigt, macht sich aber jetzt von Neuem bemerkbar In den letzten 12 Jahren wurden 115 neue Wohnhäuser auf neuen Baustellen und 52 Neu- und Umbauten auf alten Baustellen errichtet.
—	—	—	—	—	Die Privatthätigkeit hat stets das Bedürfniß gedeckt.
100,000 M. Aktien	—	—	—	—	Der Bauverein schuf 20 Einfamilien, 51 Zweifamilien, 4 Dreifamilien- und 2 Vierfamilienhäuser, sowie 3 große von 20, 25 und 17 Zimmern. Der Manget an besseren Wohnungen ist in den letzten Jahren durch eine größere Anzahl privater Neubauten beseitigt worden.
—	—	—	—	—	Den Mangel an Arbeiterwohnungen hat auch der Bauverein nicht zu beseitigen vermocht; seine Wohnungen haben sogar des hohen Miethpreises wegen leer gestanden; im Uebrigen hat die private Bauthätigkeit den Mangel gänzlich gehoben.
—	—	—	—	—	Den Mangel hat die private Bauthätigkeit größtentheils beseitigt; die Stadt gab Baustellen zu civilen Preisen ab.
—	—	—	—	—	Der Mangel wurde theils durch private Bauthätigkeit, theils durch die Gemeinde, die Häuser sowohl zum Verkauf, als zur Vermiethung baute, theils endlich durch den Spar- und Bauverein beseitigt.
f. 1000 M. Gesch. Antheile	für 10,000 M.	—	—	Wasserltg. z. Selbstkostenpreis Wasserzins auf $66\frac{2}{3}$ % ermäßigt *)	Obwohl die Firma D. Peters & Co. eine Reihe Arbeiterhäuser errichtet hat, bejahten die betheiligten Kreise die Frage nach dem Bedürfniß neuer Arbeiterwohnungen und so entstand die Arbeiterwohnungs-Genossenschaft nach mehrmonatlichen Verhandlungen zwischen Fabrikanten und Arbeitern. *) Projekte, Bauleitung, schriftl. Arbeiten besorgt das Gemeindeamt.
—	—	—	—		Trotzdem hier keinerlei Wohnungsnoth besteht, wird doch seitens des Miethervereins die Gründung eines Spar- u. Bauvereins geplant.
—	—	—	d. Schuckert'schen Verein die Hälfte der Straßen bankosten, Gas und Wasser zuleitung zus. ca. 50,000 M.	—	Es fehlte im Allgemeinen nicht an genügenden Wohnungen einschließlich Kleinwohnungen; geklagt wurde und wird nur über die hohen Miethpreise für kleine Wohnungen und über die hierdurch bedingte größere Ausnutzung derselben. Ob diese Klagen begründet sind, sollte die vom Magistrat genehmigte, vom Gemeindekollegium aber verweigerte Wohnungsenquete feststellen. An der Herstellung von Kleinwohnungen hat sich das bayrische Eisenbahnärar (mit 160 Wohnungen in 20 Häusern), die vereinigten Maschinenfabriken Augsburg und Nürnberg (mit 72 Wohnungen in 11 Häusern), die Königsstiftung (mit 48 Wohnungen in 2 Gruppenhäusern) und der Bauverein Schuckert'scher Arbeiter (mit 328 Wohnungen in 41 Häusern) betheiligt. Die Stadt selbst läßt jetzt 19 Musterwohnhäuser mit 57 Wohnungen für städtische Arbeiter und Bedienstete errichten und will später noch mehr herstellen lassen.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen Wohnungen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
149	Obernrsel	—	—	—	seit mehrer. Jahren für Arbeiter	—	ja	der Spar- und Bauverein hat 5 Arbeiterhäuser mit je 6 Wohnungen gebaut
150	Offenbach a. Main .	—	—	—	1895—97 1- und 2-Zimmer-Wohnung.	—	ja	die gem. Baugesellschaft und der Verein „Eigenheim“ haben Wohnungen zu 2,75 und 3,50 M. wöchentlicher Miethe gebaut
151	Offenburg	—	—	—	1897/98 vorüberg. 2 und 3-Zimmer-Wohnung.	—	—	—
152	Ohligs			seit 2 Jahren 2—4 Zimmer-Wohng.		—	etwas	der vor 2 Jahren gegr. Bauverein hat 3 Doppelhäuser u. 3 Einfamilienhäuser gebaut
153	Opladen	—	—	—	—	—	—	* —
154	Oppeln	—	—	—	—	—	—	—
155	Oschersleben	—	—	—	—	—	—	—
156	Pankow	—	—	erst im Laufe des letzten Jahres		—	—	—
157	Pirmasens	—	—	früher für Mittelstand und Arbeiter, seit 4 Jahren nicht mehr		—	—	* —
158	Plauen i. V.	—	—	—	seit geraumer Zeit für Arbeiter	keineswegs	ja	die vor mehreren Jahren gegr. Baugesellschaft hat 18 Häuser gebaut, von denen 12 (3-geschossige) von 140 Haushaltungen mit 853 Personen bewohnt sind
159	Posen	—	für alle Bevölkerungsklassen in letzter Zeit besonders f. Mittel- u. Arbeiterstand			noch lange nicht	noch nicht bemerkbar	der 1899 gegr. gem. Bauverein hat 10 Arbeiterhäuser für 100 Familien gebaut
160	Potsdam	selbst seit 12 Jahren ist nie ein Mangel an Wohnungen gewesen				—	—	* —

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Ueber-nahme von Zins-garantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Bauland-preises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Ver-günstig-ungen	
10	11	12	13	14	15
3 Antheile à 200 M.	—	—	—	Wasserltg. auf Stadtkosten gelegt	Zwei weitere Häuser des Bauvereins sind im Bau begriffen; 4 andere geplant.
—	—	—	Erleichterung in der Straßenherstellung	—	Der Mangel, der hauptsächlich von dem Abbruch älterer Häuser herrührt, ist durch die allgemeine Bauthätigkeit großentheils gedeckt worden, wobei die beiden Vereine mitwirksam waren.
—	—	—	—		Der Mangel war die Folge des Kasernenbaues, wurde aber ohne gemeinnützige oder gemeindliche Unternehmungen beseitigt.
5000 M. Antheilsch.	für 100,000 M. bei der Landes Vers.-Anst.	—	Zuführ. der Wasserleit. u. 5000 M. Kosten; Zulass. nur 10 Mtr. br. Straßen (statt 12—13½ Mtr.)	—	Der Verein wird 1901 noch 3 Doppelhäuser und 4 Einfamilienhäuser bauen, dennoch ist bei der großen Zunahme der Bevölkerung (in 5 Jahren von 17,000 auf 20,600) seine Thätigkeit zu gering zur Abhülfe.
20,000 M. Antheilsch.	—	—	—	—	Es besteht hier ein gemeinnütziger Bauverein, der jetzt seine Thätigkeit beginnt und dem die Stadt mit 20,000 Mk. Antheilen beigetreten ist.
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	Wohnungsmangel ist bisher nicht eingetreten. Gemeinnützige Bauunternehmungen wurden nicht in's Leben gerufen.
—	—	—	—	—	Gemeinnützige Bauunternehmungen sind nicht in Aussicht genommen.
—	—	—	—	—	Gemeinnützige Bauunternehmungen bestanden früher nicht. Erst im letzten Jahre hat sich eine Spar- und Baugenossenschaft gebildet, die jedoch über den Erwerb von Bauplätzen nicht hinaus gekommen ist. Da von einem Mangel an Wohnungen nicht mehr die Rede sein kann, betheiligt sich die Stadt nicht an der Genossenschaft.
—	—	—	—	d. Erleichterung der Bau polizeil. Vorschriften	Das Grundstück des Bauvereins liegt an der Peripherie.
—	für die von d. Landes Vers.-Anst. verschafften Baugelder	—	—	—	Die innere Stadt ist innerhalb der Umwallung so zusammengebaut, daß nur — auch für herrschaftliche Wohnungen — die Miethkaserne in Frage kommt und daher die Miethen theurer sind, als in anderen gleichartigen Städten. Die Thätigkeit des Bauvereins konnte in so kurzer Zeit und bei der verschwindenden Zahl von erstellten Wohnungen keine Abhülfe schaffen. Für die mittleren Bevölkerungsschichten will der kürzlich gegründete Beamten-Wohnungsverein landhausmäßige Wohnhäuser schaffen.
—	—	—	—	—	Ende Oktober 1899 standen 868 Wohnungen, darunter 575 ein- und zweizimmrige leer.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen Wohnungen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
161	Quakenbrück	—	—	—	in d. letzten Jahren gute und bill. Arb.-Wohnung.	—	ja	ein Spar- und Bauverein hat 9 Arbeiterhäuser gebaut
162	Rath b. Düsseldorf . .	—	—	—	zeitweilig im Laufe der letzten 5 Jahre	nein	ja	der vor 3 Jahren gegr. Bau- und Sparverein baute 10 Arbeiterhäuser mit 20 Wohnungen von je 3 Zimmern
163	Ratibor	—	—	—	—	—	—	* —
164	Regensburg	—	—	—	—	—	—	* —
165	Reutlingen	ja in allen Arten	—	—	—	nein	in etw. für Arb.-Wohn.	der Bau- und Sparverein hat in 8 Jahren 34 Häuser mit 110 Wohnungen à 2—3 Zimmer gebaut
166	Rheydt	—				nein	ja	die Aktien-Baugesellschaft hat 141 Häuser mit 250 Wohnungen à 3—4 Zimmer gebaut
167	Ronsdorf	—	—	—	Arbeiter-Wohnung.	nein	ja	der Bauverein baute 5 Doppelhäuser
168	Rostock	Erhebungen sind nicht angestellt worden.						
169	Rüdesheim a. Rh. . .	—	an größeren und kleineren Wohnungen; ersterer jetzt nicht mehr			—	—	—
170	Ruhrort	—	hin und wieder		—	—	—	—

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
—	—	Baugrund zu billigem Preise	—	—	
2000 M. Antheilsch.	für 60,000 M.	—	—	Baupoliz.-Gebühren sind erlass.	Die Ursache des Mangels ist das Anwachsen der Industrie; eine Beseitigung desselben hat der Bauverein in Folge des Anwachsens der Bevölkerung nicht erreicht, obschon noch weitere 10 Wohngebäude im Bau begriffen sind.
—	—	—	—	—	Ein Mangel an Wohnungen wurde während der letzten 12 Jahre nicht konstatirt.
—	—	—	—	—	Die Missstände im Wohnungswesen liegen nicht im Mangel an Wohnungen für kleine Leute, sondern in dem mit der engen Bauweise der alten Stadttheile verbundenen Vorhandensein sonnenloser, feuchter, alter Häuser, in denen nicht selten zahlreiche Familien auf wenige Wohnräume zusammengedrängt wohnen und aus denen sie aus Bequemlichkeit und Erwerbsrücksichten trotz Krankheiten und hoher Miethpreise nicht weichen. Die Stadtverwaltung musste sich auf den Vollzug der polizeilichen Vorschriften und strenge Handhabung der Baubestimmungen beschränken, um eine thunlichste Besserung der Verhältnisse herbeizuführen. Der Versuch, die Privatunternehmer zum Umbau größerer Theile der alten Stadt anzuregen, ist erfolglos geblieben. Ein 1895 gegründeter „St. Wolfgangsverein zur Erbauung billiger Arbeiterhäuser" hat an der Peripherie 3 Häuser mit 40 Wohnungen à 2—3 Zimmer hergestellt. Die Stadt hat die von der Regierung angeregte Erbauung von Dienstwohnungen für städtische Angestellte und Arbeiter und die Gründung von Baugenossenschaften als unnöthig und durchaus nicht besonders wünschenswerth abgelehnt.
—	—	—	—	—	Obschon in den Häusern des Bauvereins etwa 800 Personen wohnen ist die Milderung des Mangels nicht wesentlich fühlbar.
—	b. 240,000 M. bei der Landes-Vers.-Anst.	—	Stundung d. Straßenbaukosten	Erleichter. b. d. Wass. zuleit. und b. Bebauungsplane, Gestatt. des Anbaues ausgeb. Straßen, Entbind. v. d. Herstell. d. Bürgerst.	Ueber den Umfang des Mangels gab die Stadtverwaltung keine Unterlagen. Die Stadt hat einen Vertreter in den Aufsichtsrath delegirt.
5 Antheile f. 1000 M.	f. 100,000 M. bei der Landes-Vers.-Anst.	—	—	—	
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	Das Haupthinderniß für die Beseitigung des noch bestehenden Mangels an Kleinwohnungen ist die Unsauberkeit der Leute und ihre durchaus unhaushälterische Benutzung der Wohnungen. Wenn nach ganz kurzer Zeit eine solche Wohnung völlig neu hergerichtet werden muß, dann ist es natürlich, daß Jedermann vor Schaffung solcher Wohnungen zurückschreckt.
—	—	—	—	—	Die Privatbauthätigkeit hat in den letzten Jahren die Verhältnisse etwas gebessert. Die eingezogenen Gemeindegrenzen und der lebhafte Geschäftsverkehr werden immer von Zeit zu Zeit einen Wohnungsmangel fühlbar machen. Gemeinnützige Unternehmungen konnten mangels geeigneter Grundstücke keinen Erfolg erzielen.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen Wohnungen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
171	Rüttenscheid	—	nicht gerade Mangel, aber lebhafte Nachfrage seit 5—6 Jahren			nein	kaum merklich	der Spar- und Bauverein hat 2 Häuser f. 8 Familien gebaut und plant noch weitere
172	Saarbrücken	—	—	—	—	—	—	* —
173	Salbke, Krs. Wanzleben	—	erst im Laufe der letzten 5 Jahre, jetzt ziemlich drückend			nein	noch nichts zu spüren	* —
174	Salzwedel	—	—	seit einem Jahrzehnt wechselnd	—	—	—	—
175	Sangerhausen . . .	—	—	öfters	f. Arbeiter noch jetzt	—	ja	der 1899 gegr. Spar- und Bauverein baute 6 Häuser mit 42 Arbeiter Wohnungen
176	Schalke	—	—	mitunter mittlere, namentlich in letzter Zeit		—	ja	der Spar- und Bauverein hat bessere Arbeiterwohnungen errichtet
177	Schneidemühl . . .	—	—	—	—	—	—	—
178	Schwarmstedt . . .	—	—	—	—	—	—	* —
179	Schweidnitz	—	1896/97	—	1896/97, auch heute wieder	—	—	* —
180	Siegen	—	—	in den letzten Jahren; besond. für Arbeiter		—	ja	der gem. Bauverein „Glückauf" hat 24 Zweifamilienhäuser im Jahre 1900 gebaut und weitere 24 geplant, der Armen-Unterstützungsverein hat 1897 1 Haus mit 8 Wohnungen gebaut und wird 1901 2 weitere mit je 3 Wohnungen errichten. Die Siegener Baugesellschaft hat 2 Häuser für je 6 Familien errichtet und wird dieses Jahr eins f. 18 Familien bauen

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
25 Antheile à 200 M.	—	—	—	—	Die trotz reger Bauthätigkeit bestehende Nachfrage erklärt sich aus dem dauernd erheblichen Wachsthum der Bevölkerung. (1890: 3750, 1895: 6329, 1900: 14,551 Einwohner.)
10 Antheilscheine der Baugen. Hypothek. Darlehen à $3^3/_4$ % bis $^3/_4$ des Werthes	—	2900 □Mtr. gutgeleg. Bauland z. mäß. Preis. (6 M. statt 8—10 M.) Kaufpreis bleibt zu $3^1/_2$ % steh.	Die Stadt baut die Zuwegungen auf ihre Kosten	geringere Mauerstärken gestattet	Ein Wohnungsmangel bestand nicht. Um für schlechte, von der Gemeinde theilweise zum Abbruch angekaufte Wohnungen Ersatz in guten, billigen Wohnungen zu schaffen, wurde die Baugenossenschaft gegründet, an deren Spitze der Oberbürgermeister steht. Durch 19 Häuser, die bis Oktober 1901 auf 28 vermehrt werden, ist der Ausfall mehr als gedeckt.
—	—	—	—	—	Der Mangel ist die Folge zunehmender Industrie. Es fehlt an geeigneten Privatunternehmern, die durch die hohen Grundstückspreise abgeschreckt werden. Die Gemeinde wird sich an einer Förderung der Bauthätigkeit, außer durch etwaigen Verkauf ihr gehöriger Grundstücke, nicht betheiligen.
—	—	—	—	—	Gemeinnützige Bauunternehmen haben den Mangel nicht behoben, und die Gemeinde hat sich an solchen nicht betheiligt.
—	—	—	theilweise d. Straßenbaukosten erlassen		Der Mangel an Mittelwohnungen wurde durch Privatbauten ebenfalls gemildert.
—	f. 200,000 M.	—	—	—	Arbeiterwohnungen sind jetzt genügend vorhanden, da auch die einzelnen Werke für ihre Beamten und Arbeiter Wohnhäuser bauen ließen.
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	Die 836 Einwohner des Ortes leben in 140 Häusern.
—	—	—	—	—	Den Mangel an großen Wohnungen beseitigte eine sehr rege Privatbauthätigkeit. Die vorhandenen kleinen Wohnungen genügen vielfach nicht den modernen Ansprüchen und sind hoch im Preise. Neuerdings haben sich ein Beamtenbauverein und eine Arbeiterbaugenossenschaft gebildet; letztere wird durch Fabrikanten unterstützt; ersterem fehlen die Kapitalien. Ein Fabrikbesitzer hat für seine Arbeiter 2 größere Wohnhäuser errichten lassen.
	Zinsgarantie f. die von der Vers.-Anst. beschaffte Bausumme an den Bauverein „Glückauf"	Bauland, dess. Preis mit $2^1/_2$ % verzinst wird, an d. Bauverein „Glückauf"	kostenfreie Herstellung der Straßenanlagen f. den Bauverein „Glückauf"		Auch die Kgl. Eisenbahndirektion geht mit dem Bau von Arbeiterwohnungen vor. Ursache des Mangels: der Aufschwung der Industrie. 3 Mitglieder des Aufsichtsrathes des Vereins „Glückauf" ernennen die Stadtverordneten; der Bürgermeister führt den Vorsitz.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen Wohnungen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
181	Simmern	—	—	für mittlere Beamte				durch den Bau von 4 Wohnungen
182	Soest	—	—	—	schon vor länger als 12 Jahren f. Arbeiter u. Beamte	—	ja	der gem. Bauverein hat in 3 Jahren 25 Häuser gebaut, die von 35 Familien bewohnt sind
183	Spandau	—	—	—	erst in den letzten Monaten	—	—	—
184	Spremberg	—	—	—	für Werkmeister u. Arbeiter	—	ja	der Spar- und Bauverein hat 12 Häuser mit 80 Wohnungen erbaut
185	Stade	—	in besseren und Arbeiter-Wohnungen			—	nein	eine neugegr. Baugenossenschaft konnte nicht bauen wegen Schwierigkeiten beim Erwerb geeigneter Bauplätze
186	Pr.-Stargard . . .	—	—	—	an Arbeit.-Wohnung. auch jetzt noch	—	nein	der seit $1^1/_2$ Jahren bestehende Bauverein hat noch kein Haus gebaut
187	Stendal	—	ja	—	ja	—	hinsichtlich der kleinen	*
188	Straßburg i. E. . .	—	—	—	seit läng. Zeit für Minderbemittelte	—	ja	die Gesellschaft für Volkswohnungen baute seit 1893 218 Wohnungen. Die gem. Baugenossenschaft wurde erst gegr.
189	Striegau	—	—	3—4-Zimmer-Wohnung.	Arbeiter-Wohnung.	—	etwas	der Spar- und Bauverein hat Arbeiter-Wohnungen erbaut
190	Stuttgart	—	—	1-, 2- u. 3-Zimmer-Wohnung.	seit 1895	—	ja	der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen hat für 4000 Personen in Kolonie Ostheim Wohnungen geschaffen

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
10,000 M. Darlehen	—	—	—	unentgeltl. Hergabe eis. Wasserleit. Rohre	
10 Gesch.-Antheile	s. 150,000 M. bei der Landes-Vers. Anst.	—	—	—	Wenn die von der Eisenbahndirektion in Angriff genommenen Wohnhäuser, die 40 Familien Unterkunft bieten, vollendet sein werden, darf man den Wohnungsmangel als beseitigt ansehen.
—	—	—	—	—	
Darlehen z. 2. Stelle b. $^3/_4$ d. Vers.-Summe zu $3^1/_2$ u. 1%	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	In Folge der Verhandlungen mit der Baugenossenschaft haben die Bauhandwerker Häuser gebaut, seit 1898 20 Stück mit 52 Wohnungen, sodaß der Mangel in der Hauptsache als beseitigt angesehen werden kann.
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	Angaben über bestehende gemeinnützige Bauunternehmungen fehlen
—	s. 25 Jahre einen Zinsertrag von 3% bis zur Höhe von 30,000 M. an die gemeinn. Baugen.	—	—	—	Der Charakter Straßburgs, als einer alten, enggebauten Festungsstadt, zwang zum Kasernenbau. Die Stadt hat seit Beginn der 80er Jahre 248 Wohnungen erbaut, die Sparkasse 95, weitere 145 sind von wohlthätigen Vereinen und Stiftungen erbaut und 218 von der Gesellschaft für Volkswohnungen.
Darlehen aus der Sparkasse	—	—	—	—	
Angaben hierüber fehlen					Die private Bauthätigkeit hat den Fingerzeigen der städtischen Wohnungsstatistik Rechnung getragen und sich mehr als früher die Herstellung kleiner Wohnungen angelegen sein lassen. Trotzdem und ungeachtet der Thätigkeit gemeinnütziger Unternehmungen standen im Oktober 1900 Wohnungen mit 1 Zimmer nur 2, mit 2 Zimmern nur 29, mit 3 Zimmern nur 26 leer — bei einer Einwohnerzahl von 180,000. In Anerkennung dieses Uebelstandes will die Gemeindeverwaltung die Erstellung solcher Wohnungen in jeder Weise fördern, die auf dem Boden der bestehenden Gesellschaftsordnung möglich ist. Sie läßt 80 Arbeiterwohnungen für städtische Tagelöhner bauen; sie wird ferner verschiedene einseitige Bestimmungen der Bauordnung, die erwiesenermaaßen die Herstellung von Kleinwohnungen erschweren und verthenern, beseitigen, da die erhofften hygienischen Vortheile durch die in Folge der Theuerung eingetretene Ueberfüllung in's gerade Gegentheil verkehrt wurden. Beabsichtigt ist auch die Errichtung eines Wohnungsamtes.

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
191	**Tilsit**	—	—	—	vor etwa 12 Jahren Arbeiter-Wohnung.	—	—	—
192	**Uerdingen**	—	—	3—4-Zimmer-Wohnung.	Arbeiter-Wohnung.	—	ja	die 1882 gegr. gem. Aktien-Baugesellschaft baute 76 Häuser mit 152 Wohnungen zu 3 bis 4 Räumen, die 1898 an deren Stelle getretene Aktien-Baugesellschaft Uerdingen schuf 57 Häuser mit 138 Wohnungen zu 3—4 Räumen, die 1900 gegr. gem. Baugesellschaft baute 8 Einfamilienhäuser für die Arbeiter einer bestimmten Fabrik
193	**Ulm**	—	—	—	schon Ende der 80er u. Anfang der 90er Jahre	—	ja	der Wohnungsverein Ulm, A.-G., baute bis 1890 18 Häuser mit 62 Wohnungen zu 2 bis 3 Zimmern, d. Spar- und Bauverein (1896 gegr.) baute 1 dreifaches und 1 Doppelwohnhaus mit zusammen 20 Wohnungen
194	**Velbert**	—	—	—	—	—	—	* —
195	**Viersen**	—	—	—	Arbeiter Wohnung.	—	ja	die gem. Aktien-Baugesellschaft hat 50 Häuser mit 75 Wohnungen erbaut
196	**Vohwinkel**	—	—	2 und 3 Zimmer-Wohnungen		—	ja	der Bauverein baute 9 Wohnungen à 4 Zimmer und hat weitere 7 Wohnungen à 3 Zimmer im Bau
197	**Volmarstein**	—	—	—	bessere Arbeiter-Wohnung.	—	ja	der 1897 gegr. Spar- und Bauverein baute 1897/98 8 Häuser für je 2—3 Familien
198	**Wahren** b. Leipzig . .	—	—	—	—	nein	—	die frühere gem. Baugesellschaft besteht nicht mehr
199	**Wald**, Rheinland . .	—	im Laufe der letzten Jahre in allen Arten, speciell in Arbeiter-Wohnungen			—	ja	der seit 3 Jahren bestehende Spar- und Bauverein hat 14 Häuser mit 28 Wohnungen gebaut

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
—	—	—	—	—	Der Mangel wurde durch Privatbauthätigigkeit beseitigt.
Hypothek. a. d. städt. Sparkasse zu niedrig. Zinsfuß	—	—	Ermäßig. d. Straßenbaukosten, die an 2. Stelle auf die Grundstücke zinsfrei eingetragen werden	Gestattung v. Bauten an unfert. Straßen	Die Ursache des Mangels war die durch starke industrielle Entwickelung hervorgerufene Bevölkerungszunahme (4600 Einwohner in 1890 gegen 6700 in 1900).
—	—	d. Spar u. Bau Ver. 9,89 Ar Land à 6 M. statt 12—15 M.	—	—	Die Festungsqualität der Stadt und damit zusammenhängende Umstände brachten es mit sich, daß vor 10—12 Jahren die Bauthätigkeit eine verhältnißmäßig geringe geworden war, woraus im Zusammenhang mit der natürlichen Vermehrung der Bevölkerung und einem starken Zuzug der Mangel, namentlich an kleinen Wohnungen, entstand. Durch Ankauf eines 61 Hektar großen Hofgutes wurde die Stadt in die Lage versetzt, an Baulustige Bauplätze zu billigem Preise abzugeben und dadurch die Bauthätigkeit zu beleben, wie auch selbst eine große Zahl Arbeiterhäuser zu erbauen. Der Wohnungsverein wurde 1891 auf Anregung des Oberbürgermeisters gegründet.
10,000 M. Antheilscheine	für 100,000 M.	—	Dispensat. v. Straßenbau	—	Es besteht eine Arbeiterwohnungsgenossenschaft, der die Stadt mit 10,000 Mk. Antheilscheinen beigetreten und für 100,000 Mk. die Zinsgarantie übernommen hat.
—	für 300,000 M.	—	—	Erlaß der Bau polizeigeb.	Das Bürgermeisteramt ist an der Geschäftsführung lebhaft betheiligt.
—			Gestattung geringerer Straßenbr. u. einfacher. Str. Herst.	Erlaß der Umsatz steuer	
—	Bürgschaft für d. Anleihen				
—	—				Mangel an Wohnungen bestand nicht, wohl aber Mangel an „Wohnungen zu normalen Miethspreisen". Ursache ist die bedeutende Preissteigerung des Baulandes.
10 Antheile à 300 M. und Zuschuß von 200 M. zu den Gründgs.-Kosten	bis 130,000 M.	—	Stundung der Straßen baukosten	Die Beamten der Stadt führ. d. Arbeiten d. Vereins freiwillig unentgeltl. aus; Befreiung v. d. Umsatzst.	

Laufende Nummer	Ort	Es existirte ein Wohnungsmangel im Laufe der letzten 12 Jahre				Der Wohnungsmangel wurde durch bestehende gemeinn. Bauunternehmungen		
		dauernd und allgemein	zeitweilig in großen Wohnungen	zeitweilig in mittlen Wohnungen	zeitweilig in kleinen Wohnungen	beseitigt	gemildert	inwieweit
1	2	3	4	5	6	7	8	9
200	Weimar	—	—	—	in nicht bedeutend. Umfange	—	—	eine Baugenossenschaft erbaut außerhalb der Stadt 3 Häuser mit kleinen Wohnungen
201	Weißenfels	—	—	Arbeiter- und „kleine Leute"-Wohnungen, aber auch mittlere		—	—	—
202	Wetzlar	—	—	—	—	—	—	—
203	Wiesbaden	—	—	—	erst in letzter Zeit	—	—	* —
204	Witten	—	hin und wieder			—	ja	zwei Spar- und Bauvereine haben Häuser gebaut
205	Wittenberg	—	—	—	—	—	—	—
206	Witzenhausen . . .	—	—	—	—	—	—	* —
207	Wolffenbüttel . . .	—	in den letzten Jahren für Offiziere und Beamte		seit länger. Jahren Arbeiter-Wohnung.	—	ja	der seit 5 Jahren bestehende Spar- und Bauverein hat 35 Arbeiter-Wohnungen geschaffen
208	Worms	—	in den letzten Jahren mangelten bedeutend 1-, 2- u. 3-Zimmer-Wohnungen			—	ja	die „Aktiengesellschaft zur Erbauung billiger Wohnungen" hat seit 1898 67 Häuser mit 130 Wohnungen errichtet
209	Wülfel	—	—	—	—	—	—	* —
210	Züllchow, Kr. Randow	—	—	—	2-Zimmer-Wohnung. mit Küche	—	—	der Bauverein, der sich wieder aufgelöst hat, hat nur 2 Häuser mit 8 Wohnungen erbaut
Nachträglich noch eingegangen:								
211	Berlin	—	—	—	seit 1899	nein	kaum wahrnehmbar	5 gemeinn. Baugesellsch. haben zus. 1886 Wohng. geschaffen, davon 1343 unter 500 M.
212	Breslau	—	vielleicht in einzelnen Fällen, je nach Wünschen und Einkommen der Wohnungsuchenden			—	—	* —
213	Köln	—	—	—	i. d. letzten Jahren	—	sie lass. sich die Mild. angeleg. sein	5 Baugenossenschaften bauen Häuser
214	Königsberg i. Pr. . .	—	—	—	1895	nein	nein	—

Die Gemeindeverwaltungen betheiligten sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues					Bemerkungen.
durch Hergabe von Kapitalien	durch Uebernahme von Zinsgarantie	durch ganzen oder theilweisen Erlaß des Baulandpreises	durch ganzen oder theilweisen Erlaß der Str.-B.- u. Kan.-Kost.	durch anderweite Vergünstigungen	
10	11	12	13	14	15
2000 M. Antheil	—	—	die Stadt stellt die Straßen her	—	Die Stadt hat 7 Familienwohnungen errichtet, der Prinzessinnen-Verein 24 (baut jetzt wieder 3 Häuser), 1 reicher Privatier 2 große Häuser mit billigen Wohnungen, und die Staatsbahn baut auch ein Haus für kleine Beamte. Der Mangel ist vorläufig beseitigt. Je mehr kleine Wohnungen gebaut werden, je mehr zieht armes Volk von den Dörfern in die Stadt und besetzt solche Wohnungen gleich. Das ist eine Kehrseite, die im Auge zu behalten ist.
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	Die Stadt will für ihre Arbeiter Wohnhäuser mit 2 und 3 Zimmerwohnungen herstellen.
—	—	—	—	—	Die Gemeinde hat sich an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues nicht betheiligt.
—	—	—	—	—	Die Stadt erweitert ihren Bebauungsplan.
—	—	—	—	—	Trotzdem hat ein voriges Jahr entstandener Spar- und Bauverein 2 Doppelwohnhäuser gebaut, die sogleich bezogen worden sind. Er will deshalb noch 2 Doppelhäuser erbauen. Die Mithülfe der Stadt wurde nicht in Anspruch genommen.
20 Antheile à 200 M.	—	—	—	—	Die älteren Arbeiterwohnungen sind vielfach ungesund und überfüllt; die besseren Wohnungen begannen in Folge der Vergrößerung der Garnison zu mangeln. Die Zahl der schlechten Wohnungen beträgt etwa 150, die Einwohnerzahl rund 18,000.
—	—	—	Straßen, Kanalisation, Gas, Wasserltg. besorgt die Stadt	Erleichter. in der Straßen und Planlage	Die Gesellschaft projektirt für 1901 weitere 22 Häuser mit 44 Wohnungen. Ein Industrieller baute gleichzeitig 29 Häuser mit 60 Wohnungen.
—	—	—	—	Genehmigung z. Bildung e. Kolonie	Dennoch hat sich ein Spar- und Bauverein gebildet.
—	—	—	—	—	Ende 1899 standen 7059 Wohnungen = 1,38 % leer, davon 3768 ohne Geschäftslokale, wovon 2126 mit bis zu 2 heizbaren Zimmern.
—	—	—	—	—	1890 standen 8 %, 1895 5,7 % Wohnungen leer. Einige Baugenossenschaften von geringem Umfange zeigen keine besondere Entwickelung.
—	—	eine größ. Fläche zu mäßig. Preise	Herabsetz. d. Straßenbaukosten auf $^2/_3$ — $^1/_2$	—	
—	—	—	—	—	1895 stand. nur 68 Wohn. (33 à 1, 22 à 2, 5 à 3 Z. u. Küche) leer, 1900 dagegen 806 „ (283 à 1, 218 à 2, 162 à 3 „ „ „); der Mangel ist also behoben. Die Beseitigung desselben ist lediglich der Privatthätigkeit zuzuschreiben; die z. Theil seit alters her bestehenden gemeinnützigen Baugesellschaften haben so gut wie gar nichts dazu beigetragen.

Tabelle IIa.

Uebersicht

der berichtenden

212 Baugenossenschaften

und

ihrer Mitglieder

zum Schlusse des Geschäftsjahres 1899/1900.

Anmerkung. Die mit fettgedruckten Ordnungsziffern versehenen Baugenossenschaften gehören zum Allgemeinen Verbande deutscher Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften.

Die mit * versehenen Baugenossenschaften gehören zum Verbande der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigenthums stehenden Baugenossenschaften.

Die mit † versehenen Baugenossenschaften gehören zum Verbande der auf Selbsthilfe beruhenden Baugenossenschaften.

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Gründungs-Jahr	Firma der Baugenossenschaft	Mitgliederzahl am Schlusse des Geschäftsjahres 1899/1900
1	2	3	4	5
1	Aachen . . . . . *	1894	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	147
2	Aldekerk, Rh.-Pr. . .		Gemeinnütziger Bauverein, e. G. m. u. H. . .	26
3	Altendorf, = . .		Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	260
4	Altona	1892	Altonaer Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H.	1546
5	Andernach	1899	Arbeiterwohnungsgenossenschaft m. b. H. . .	37
6	Arnstadt . . . . †	1899	Arnstädter Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	69
7	Beeck b. Ruhrort . .		Evangel Spar- u. Bauverein, e. G. m. b. H.	
8	Berlin . . . . . †	1886	Berliner Baugenossenschaft, e. G. m. b. H. .	949
9	=	1899	Bauverein für Arbeiterwohnungen, e. G. m. b. H.	72
10	= . . . . . *	1892	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	1293
11	= . . . . . *	1895	„Freie Scholle", Baugenossenschaft m. b. H. .	167
12	=	1900	Brandenburgische Baugenossenschaft m. b. H.	59
13	=	1900	Beamten-Wohnungsverein, e. G. m. b. H. . .	1900: 1019
14	Blumenthal . . . †	1894	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	121
15	Bocholt i. W. . . .	1898	Bocholter Bauverein, e. G. m. b. H.	85
16	Bonn	1898	Arbeiterwohnungsgenossenschaft, e. G. m. b. H.	127
17	Brandenburg . . †		Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	236
18	Bremen . . . . . *	1893	Eisenbahn-Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H.	343
19	Breslau . . . . . *	1896	Brockauer Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H.	341
20	=	1899	Neue Breslauer Spar- und Baugenossenschaft m. b. H.	
21	Bromberg . . . . *	1890	Wohnungsverein zu Bromberg, e. G. m. b. H.	279
22	Brunsbüttelhafen .	1899	Arbeiter-Bauverein, e. G. m. b. H.	188
23	Cannstatt	1893	Allg. Bau-, Spar- und Bedarfsgenossenschaft m. b. H.	94
24	Cassel	1889	Beamtenwohnungsverein, e. G. m. b. H. . .	625

ist, da fehlten auch in den Berichten die bezügl. Angaben oder waren zweifelhaft.

Von diesen Mitgliedern entfallen auf

selbständ. Landwirthe, Gärtner, Förster, Fischer		Gehilfen u. Arbeiter b. d. Land- u. Forstwirthsch., Gärtnerei und Fischerei		Fabrikanten, Bergwerksbes., Bauunternehmer		selbständ. Handwerker		Fabrik- und Bergarbeiter, Handwerksgesellen		selbständ. Kaufleute u. Händler		Handlungs- u. sonstige kaufmännische Gehilfen		Fuhrherren, Schiffseigenthümer, Gastwirthe		untere Post-, Eisenb.- u. Telegraphen-Beamte, Schiffer, Kellner		Dienstmänner, Dienstboten		Aerzte, Apotheker, Lehrer, Künstler, Schriftsteller, Beamte		Rentiers, Pensionäre, Berufslose	
m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.
6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17	
—	—	—	—	20	—	31	—	875	—	37	—	16	—	—	—	124	—	—	—	25	—	—	418
4	—	—	—	12	—	—	—	14	—	2	—	1	—	1	—	—	—	—	—	3	—	—	—
—	—	2	—	7	—	1	—	40	—	4	—	1	—	1	—	2	—	—	—	7	—	1	—
—	—	—	—	36	—	92	5	371	14	37	4	154	2	14	—	114	—	10	1	27	1	20	47
—	—	—	—	6	—	13	—	39	—	3	—	3	—	—	—	2	—	—	—	5	—	1	—
3	—	2	1	16	—	111	—	606	33	65	2	49	8	32	1	216	—	—	—	68	2	11	67
—	—	—	—	3	—	3	—	34	—	1	—	7	—	1	—	1	—	—	—	4	—	5	—
																1019							
1	—	—	—	9	—	3	—	86	—	9	—	—	—	1	—	1	—	—	—	7	—	4	—
—	—	—	—	37	—	4	—	29	—	7	—	3	—	2	—	—	—	—	—	3	—	—	—
1	—	—	—	2	—	7	—	26	—	20	—	3	—	—	—	9	—	—	—	12	—	14	19
—	—	—	—	—	—	81	—	8	—	28	—	—	—	2	—	204	—	—	—	4	—	11	—
—	—	—	—	—	—	3	—	59	—	3	—	—	—	—	—	125	—	—	—	71	—	18	—
3	—	—	—	8	—	13	1	58	—	15	—	1	—	7	1	73	—	—	—	7	—	1	—
3	—	—	—	4	—	2		73	—	—	—	1	—	—	—	10	—	—	—	1	—	—	—
4	—	—	—	1	—	1	—	—	—	2	—	4	—	3	—	174	—	—	—	332	12	26	66

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Gründungs-Jahr	Firma der Baugenossenschaft	Mitgliederzahl am Schlusse des Geschäftsjahres 1899/1900
1	2	3	4	5
25	Cassel . . . . . †	1892	Arbeiter-Bauverein, e. G. m. b. H.	253
26	= . . . . . *	1894	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	232
27	Celle	1893	Celler Bau- und Sparverein, e. G. m. b. H.	164
28	Corschenbroich . . .		Spar- und Bauverein	71
29	Danzig		Wohnungsverein für Danzig und Umgegend	346
30	Darmstadt . . . †	1898	Darmstädter Beamten-Bauverein, e. G. m. b. H.	30
31	Dittersbach b. Waldenburg i. Schl. .	1893	Spar- und Bauverein	119
32	Dorsten	1898	Dorstener gemeinnütz. Bauverein, e. G. m. b. H.	
33	Dortmund . . . *	1893	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	1886
34	Dresden	1898	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	644
35	Duisburg	1895	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	758
36	Dülken	1899	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	85
37	Düsseldorf		Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	560
38	=	1898	Beamten-Wohnungsverein	465
39	Eberswalde	1893	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	107
40	Eckernförde	1900	Arbeiter-Bauverein, e. G. m. b. H.	
41	Elberfeld . . . †	1898	Eisenbahn-Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	538
42	= . . . *	1898	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	49
43	Elmshorn	1894	Bau- und Sparverein für Elmshorn u. Umg.	110
44	Emmerich, R.-B. Düsseldorf . . .	1899	Emmericher Baugenossenschaft m. b. H. . . .	109
45	Eppendorf i. S. . .	1899	Bauverein für Arbeiterwohnungen, e. G. m. b. H.	30
46	Erfurt	1898	Baugenossenschaft des Thür. Beamtenvereins für m. W., e. G. m. b. H. . . .	132
47	= . . . . *	1898	Erfurter Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H.	274
48	= . . . . †	1898	Baugenossenschaft Schmidstedt, e. G. m. b. H.	84
49	Essen a. d. R. . . *	1899	„Eintracht", Bau- und Sparverein für Beamte und Arbeiter, e. G. m. b. H. . .	681

Von diesen Mitgliedern entfallen auf

selbständ. Landwirthe, Gärtner, Förster, Fischer		Gehilfen u. Arbeiter b. d. Land- u. Forstwirthsch., Gärtnerei und Fischerei		Fabrikanten, Bergwerksbes., Bauunternehmer		selbständ. Handwerker		Fabrik- und Bergarbeiter, Handwerksgesellen		selbständ. Kaufleute u. Händler		Handlungs- u. sonstige kaufmännische Gehilfen		Fuhrherren, Schiffseigenthümer, Gastwirthe		untere Post-, Eisenb.- u. Telegraphen-Beamte, Schiffer, Kellner		Dienstmänner, Dienstboten		Aerzte, Apotheker, Lehrer, Künstler, Schriftsteller, Beamte		Rentiers, Pensionäre, Berufslose	
m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.
6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17	
2	—	2	—	2	—	28	1	74	2	11	2	3	—	1	—	91	1	—	—	13	—	9	8
5	—	2	—	27	—	67	—	115	—	—	—	—	—	9	—	—	—	—	—	3	—	4	—
—	—	—	—	14	—	23	—	98	3	10	—	3	—	—	—	4	—	—	—	7	—	—	2
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	30	—	—	—
—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	1	—	—	—	—	—	80	—	—	—	37	—	—	—
—	—	—	—	—	—	150	—	766	—	56	—	30	—	—	—	601	—	—	—	278	—	5	—
—	—	3	—	35	—	80	—	580	—	8	—	12	—	4	—	6	—	—	—	7	—	3	20
—	—	—	—	27	—	2	—	32	—	8	—	9	—	—	—	—	—	—	—	4	—	2	1 Gem.
1	—	—	—	10	—	13	—	57	—	5	—	—	—	4	—	9	—	—	—	8	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	19	—	299	—	—	—	220	—	—	—
—	—	—	—	1	—	8	—	33	—	1	—	2	—	—	—	3	—	—	—	—	—	1	—
3	1	—	—	16	1	27	—	16	—	26	—	3	—	5	1	1	—	—	—	6	—	3	1
2	—	—	—	7	—	6	—	26	—	21	—	5	—	1	—	19	—	—	—	19	—	2	1 Gem.
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	132	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	270	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4	—
—	—	—	—	5	—	5	—	38	—	—	—	36	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	681	—	—	—	—	—	—	—

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Gründungs-Jahr	Firma der Baugenossenschaft	Mitgliederzahl am Schlusse des Geschäftsjahres 1899/1900
1	2	3	4	5
50	Essen a. d. Ruhr . *.		Spar- und Bauverein „Grundstein", e. G. m. b. H.	680
51	= = . . .		Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	250
52	Eßlingen	1890	Bau- und Sparverein	448
53	Enskirchen, Rh.-Pr. .		Bau- und Spargenossenschaft, e. G. m. b. H.	52
54	Falkenberg b. Halle*†	1897	Baugenossenschaft der Beamt. u. Arb. der Preuß. Staats-Eisenbahn-Verwalt., e. G. m. b. H.	192
55	Frankenthal i. d. Pfalz .	1898	Gemeinnütz. Bauverein Frankenthal, e. G. m. b. H.	99
56	Frankfurt a. M. . .	1893	Frankf. Spar- und Bauverein von Eisenbahnbediensteten, e. G. m. b. H. . . .	242
57	= = . .	1899	Beamtenwohnungsver. für Frankf. und Umg., e. G. m. b. H.	114
58	= = . .	1896	Frankf. Wohnungsgenossenschaft m. b. H. . .	84
59	Friedberg i. H. . .	1892	Bauverein „Eigener Herd ist Goldes werth", e. G. m. b. H.	102
60	Fulda . . . . †	1899	Bauverein für den Kreis Fulda, e. G. m. b. H.	112
61	Fürth	1898	Miether- u. Hausbauverein z. Fürth, e. G. m. b. H.	320
62	Gaarden	1898	Arbeiter-Bauverein für Gaarden, Kiel u. Umg., e. G. m. b. H.	
63	Geislingen	1895	Bau- und Sparverein, e. G. m. b. H. . . .	127
64	Geldern	1894	Gemeinnütz. Bauverein, e. Gen. m. u. H. . .	10
65	Gevelsberg	1893	Bau- und Sparverein, e. G. m. b. H. . . .	
66	M.-Gladbach . . .	1897	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	223
67	Glückstadt	1898	Glückstadter Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	151
68	Goch, Rh.-Pr. . . .		Gemeinnützige Baugenossenschaft, e. G. m. b. H.	47
69	Göppingen	1897	Bau- und Sparverein, e. G. m. b. H. . . .	196
70	Görlitz . . . . †	1898	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	120
71	Gotha	1894	Gothaer Verein zur Wohnungshilfe*) . . .	80
72	Göttingen . . . *		Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	430
73	Greifswald . . . *	1895	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	291
74	Gronau	1892	Bauverein Gronau, e. G. m. b. H.	175

*) Der Gothaer Verein zur Wohnungshilfe ist zwar keine eigentliche Genossenschaft; da er aber weder Aktiengesellschaft, noch jur. Person, noch Stiftung und auf Antheilscheine gegründet ist, so ist er hier mit aufgenommen worden.

Von diesen Mitgliedern entfallen auf

selbständ. Landwirthe, Gärtner, Förster, Fischer		Gehilfen u. Arbeiter b. d. Landu. Forstwirthsch., Gärtnerei und Fischerei		Fabrikanten, Bergwerksbes., Bauunternehmer		selbständ. Handwerker		Fabrik- und Bergarbeiter, Handwerksgesellen		selbständ. Kaufleute u. Händler		Handlungs- u. sonstige kaufmännische Gehilfen		Fuhrherren, Schiffseigenthümer, Gastwirthe		untere Post-, Eisenb.- u. Telegraphen-Beamte, Schiffer, Kellner		Dienstmänner, Dienstboten		Aerzte, Apotheker, Lehrer, Künstler, Schriftsteller, Beamte		Rentiers, Pensionäre, Berufslose	
m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.
6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17	
1	—	—	—	2	—	11	—	—		6	—	—	—	3	1	160	—	—	1	4	—	—	3
—	—	—	—	8	—	2	—	51	—	7	—	14	—	—	—	2	—	—	—	12	—	3	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7	—	235	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	51	—	—	—	63	—	—	—
—	—	—	—	3	—	20	—	19	—	7	—	3	—	—	—	1	—	16	—	14	—	1	—
—	—	1	—	8	—	27	—	3	—	18	—	1	—	3	—	14	—	3	—	19	—	2	3
3	—	—	—	8	—	14	—	51	—	12	—	—	—	—	—	8	—	—	—	15	—	1	—
—	—	—	—	—	—	—	—	320	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	5	—	—	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2	—	—	—
—	—	—	—	32	—	13	—	144	3	8	—	8	—	4	—	1	—	—	—	3	—	6	1
—	—	—	—	11	—	26	—	59	—	13	—	1	—	12	—	3	—	1	—	22	—	2	1
—	—	—	—	5	1	13	1	48	—	9	—	2	—	—	—	9	—	11	2	11	—	4	4
—	—	—	—	—	—	20	—	—	—	2	—	—	—	—	—	225	—	—	—	36	—	4	4

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Gründungs-Jahr	Firma der Baugenossenschaft	Mitgliederzahl am Schlusse des Geschäftsjahres 1899/1900
1	2	3	4	5
75	Guben . . . . *	1893	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	389
76	Gummersbach . . .		Oberbergische Baugenossenschaft, e. G. m. b. H.	82
77	Hadersleben . . .	1898	Arbeiterwohlfahrtsver. für Kreis Hadersleben, e. G. m. b. H.	11
78	Hagen i. W. . . *	1898	Spar- und Bauverein, G. m. b. H.	191
79	= = . . *	1892	Bauverein, e. G. m. b. H.	419
80	Halle a. S. . . . †	1895	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	282
81	Hamburg . . . †	1892	Bau- und Sparverein, e. G. m. b. H. . . .	1499
82	Hanau . . : . †	1897	St. Joseph-Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	124
83	Hannover	1885	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	3247
84	Hannover-Kleefeld .	1894	Kleefelder Baugenossenschaft, e. G. m. b. H.	447
85	Heilbronn	1897	Wohnungsgenossenschaft Silberau, e. G. m. b. H.	61
86	=	1890	Wohnungsgenossenschaft Arbeiterbund, b. H.	43
87	Heiligenhaus, Rh.-Pr.		Arbeiterwohnungsgenossenschaft, e. G. m. b. H.	22
88	Herdecke	1899	Bau- und Sparverein, e. G. m. b. H. . . .	97
89	Herford	1893	Bau- und Sparverein, e. G. m. b. H. . . .	122
90	Herne i. W. . . †	1888	Bauverein Herne, G. m. u. H	36
91	Hirschberg i. Schl. †	1899	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	183
92	Hombruch-Barop *	1896	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	136
93	Huttrop b. Essen . .		Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	48
94	Itzehoe	1895	Bau- und Sparverein für den Kreis Steinburg, e. G. m. b. H.	243
95	Jena	1897	Jenaer Baugenossenschaft, e. G. m. b. H. . .	387
96	Jülich		Gemeinnütziger Bauverein, e. G. m. b. H. .	41
97	Kaldenkirchen, Rh.-Pr.	1896	Gemeinnütziger Bauverein, G. m. u. H. . .	16
98	Karlsruhe . . . *	18..	..r- und Bauverein, G. m. b. H. . . .	693
99	Karthaus-Conz, Rh.-Pr.		Vol.. bauverein, e. G. m. b. H.	93

Von diesen Mitgliedern entfallen auf

selbständ. Landwirthe, Gärtner, Förster, Fischer		Gehilfen u. Arbeiter b. d. Landu. Forstwirthsch., Gärtnerei und Fischerei		Fabrikanten, Bergwerksbes., Bauunternehmer		selbständ. Handwerker		Fabrik- und Bergarbeiter, Handwerksgesellen		selbständ. Kaufleute u. Händler		Handlungs- u. sonstige kaufmännische Gehilfen		Führherren, Schiffseigenthümer, Gastwirthe		untere Post-, Eisenb.- u. Telegraphen-Beamte, Schiffer, Kellner		Dienstmänner, Dienstboten		Aerzte, Apotheker, Lehrer, Künstler, Schriftsteller, Beamte		Rentiers, Pensionäre, Berufslose	
m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.
6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17	
—	—	—	—	3	-	8		350	-					—	—	27	—	—	—	1		—	—
—	—	—	—	10	--	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—
	—	—	—	12	—	9	—	151	—	1	—	8	—	2	—	6	—	—	—	2	—	—	—
—	-	—	—	—	--	-	—	2	--	-	-	—	--	—	—	369	—	—	-	48	—	—	—
4	—	1	—	63	—	189	1	621	23	129	1	67		27	1	156	1	5	-	174	4	8	24
--	—	-	—	3	—	22	--	44	—	7	—	5	—	3	—	24	—	—	—	7	—	—	9
—	--	—	--	1	—	69	—	331	—	7	—	10	—	4	—	—	—	—	—	15	—	10	—
—	—	—	—	—	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—					—	—			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	1	--	33	—	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	—	—	—	8	—	16	—	29	—	10	—	—	—	3	—	79	—	—	—	30	—	6	—
—	—	—	—	—	—	4	—	128	—	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3	—	3	—	12	—	45	—	131	—	7	—	2	—	8	—	—	—	—	—	28	—	4	—
				8	—	28	—	289	—	8	—	—	-	—	—	—	—	—	—	54	—	—	—
—	—	—	—	—	—	7	—	--	—	3	—	—	—	1	—	—	—	—	—	4	—	—	—
—	—	—	—	8	—	57	—	166	—	8	1	5		4	—	393	3	—	—	41	—	3	4

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Gründungs-Jahr	Firma der Baugenossenschaft	Mitgliederzahl am Schlusse des Geschäftsjahres 1899/1900
1	2	3	4	5
100	**Kempen** a. Rh. . .		Gemeinnütziger Bauverein, G. m. u. H. . .	26
101	**Köln** a. Rh., „Süd" .	1899	Arbeiterwohnungsgenossenschaft m. b. H. . .	135*)
102	**Köln-Ehrenfeld** . .	1899	Arbeiter-Wohnungsgenossenschaft m. b. H. .	155
103	**Köln-Nippes** . . .		Bau- und Spargenossenschaft, e. G. m. b. H.	165
104	**Köln**		Wohnungsgenossenschaft im Gesellenhospiz, b. H.	
105	=		Wohnungs- u. Konsumverein evangel. Arbeiter, e. G. m. b. H.	148
106	**Königsberg** i. Pr. .	1895	Allg. Wohnungsbauverein, e. G. m. b. H. .	280**)
107	**Konstanz** . . . . †	1896	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	78
108	**Kray**, Rh.-Pr. . . .	1899	Spar- u. Baugenossenschaft d. ev. Arb.-Vereins f. Kray, Leythe u. Schonnebeck, e. G. m. b. H.	58
109	**Krefeld**	1899	Beamten-Wohnungsverein, e. G. m. b. H. .	274
110	=	1899	Arbeiter-Wohnungsgenossenschaft m. b. H. . .	848
111	**Kreuznach** . . . †		Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	130
112	**Kronenberg**		Gemeinnütziger Bauverein, e. G. m. b. H. .	66
113	**Kulmbach** . . . †	1895	Kulmbacher Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	111
114	**Laar** b. Ruhrort . .	1897	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	81
115	= = . .		Evangel. Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H.	28
116	**Langendreer** . . †	1841	Langendreerer Baugenossenschaft, e. G. m. b. H.	104
117	**Langerfeld**	1898	Bauverein Langerfeld, e. G. m. b. H. . . .	61
118	**Lehrte**	1897	Gemeinnütziger Bauverein, e. G. m. b. H. .	69
119	**Leipzig** . . . . †	1894	Leipziger Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H.	365
120	=	1898	Bauverein z. Beschaffg. preiswerth. Wohnungen e. G. m. b. H.	200
121	**Liegnitz** . . . . †	1898	Liegnitzer Wohnungsgenossenschaft, e. G. m. b. H.	133
122	**Limburg** a. L. . . .	1897	Limburger Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H.	103
123	**Linz** a. Rh.	1889	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	40
124	**Lübeck** . . . . †	1892	Lübecker gemeinn. Bauverein, e. G. m. b. H.	198***)

*) 32 wurden am 1./1. 1900 wegen Nichtzahlung der Beiträge ausgeschlossen.
**) Dieser Mitgliederbestand war am 1./9. 1900 vorhanden; die Daten der Tabellen IIb und IIc beziehen sich auf die Bilanz von 1899/1900, bei einem Mitgliederbestande von 259.
***) Ende 1900: 309. (Mittheilung des stat. Amtes in Lübeck.)

Von diesen Mitgliedern entfallen auf

selbständ. Landwirthe, Gärtner, Förster, Fischer		Gehilfen u. Arbeiter d. Land- u. Forstwirthsch., Gärtnerei und Fischerei		Fabrikanten, Bergwerksbes., Bauunternehmer		selbständ. Handwerker		Fabrik- und Bergarbeiter, Handwerksgesellen		selbständ. Kaufleute u. Händler		Handlungs- u. sonstige kaufmännische Gehilfen		Fuhrherren, Schiffseigenthümer, Gastwirthe		untere Post-, Eisenb.- u. Telegraphen-Beamte, Schiffer, Kellner		Dienstmänner, Dienstboten		Aerzte, Apotheker, Lehrer, Künstler, Schriftsteller, Beamte		Rentiers, Pensionäre, Berufslose		
m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.		
6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17			
—	—	3	—	5	—	20	—	63	—	9	—	5	—	1	—	9	—	3	—	14	—	3	—		
2		2		20		37		55		27		5		8		29				74		21			
1	1			5		22		22		6		1		7				7		1		2			
	—			—		2		50		1		1				2				2					
																274				s. Sp. 14					
																						1		Gem.	
—	—	—	—	26		37	2	28		3		6		1		1		1		4		1			
				1		8		67		2				3		16				4		3			
1				12		4		22				8				1				11		2		Mrc u. Gem	
—	—	—	—	3		—		49		2		—		—		10				5		—		—	
1	—	—		20	1	39	2	138		33	1	39		2		2	1	—	1	72	1	4	5		
—		—	—	2		9	2	9		2		2		1		56		1		42		6	1		
—	—	—	—	—		—		—		—		—		—		100				3		—		—	
—	—	—	—	16		28		79	—	31		—		—		—		—		42		2		Gei.	

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Gründungs-Jahr	Firma der Baugenossenschaft	Mitgliederzahl am Schlusse des Geschäftsjahres 1899/1900
1	2	3	4	5
125	Ludwigshafen . . †	1897	Baugenossenschaft m. b. H.	152
126	Lüttringhausen . .	1899	Goldenberger Bauverein, e. G. m. b. H. . .	14
127	Magdeburg	1893	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	336
128	Mainz	1896	Bau- und Sparverein, e. G. m. b. H. . . .	289
129	Malstatt-Burbach .		Gemeinnützige Baugesellschaft, e. G. m. b. H.	53
130	Mannheim . . . †	1895	Spar- und Bauverein, e. G. m b. H. . . .	294
131	Mayen		Arbeiter-Wohnungsgenossenschaft m. b. H. . .	48
132	Mehlem		Mehlemer Spar- u. Darlehenskasse, e. G. m. u. H.	
133	Meldorf . . .	1898	Meldorf-Ammerswurther Bauver., e. G. m. b. H.	90
134	Milspe	1899	Bau- und Sparverein, e. G. m. b. H. . . .	96
135	Misburg	1899	Gemeinnütziger Bauverein Misburg-Anderten, e. G. m. b. H.	180
136	Montabaur	1899	Bauverein „Unterwesterwald", e. G. m. b. H.	32
137	Mühlhausen i. Th. †	1898	Mühlh. Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H.	115
138	Mülheim a. Rh. . .	1897	Mülheimer Bau- u. Spargenossenschaft m. b. H.	388
139	Mülheim a. d. Ruhr	1898	Spar- und Bauver. evangel. Bürger und Arb., e. G. m. b. H.	176
140	" = = .		Allgemeiner Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H.	90
141	München	1871	Baugenossenschaft m. u. H.	157
142	=	1889	Münchner Bau- und Sparverein, e. G. m. b. H.	50
143	=	1898	Baugenossenschaft München-Ost des bayr. Eisenbahner-Verbandes, e. G. m. b. H. .	111
144	=	1899	Allgemeine Baugenossenschaft von Verkehrsbeamten in Laim bei München, b. H.	83
145	Münster . . . . *	1894	Beamten-Wohnungsverein, e. G. m. b. H. . .	212
146	Neu-Ulm	1899	Bau- und Sparver. des bayr. Eisenbahnerverb., e. G. m. b. H.	114
147	Neviges		Arbeiterwohnungsgenossenschaft m. b. H. . .	50
148	Nienstedten	1896	Bauverein der Elbgemeinden, e. G. m. b. H.	71
149	Oberstein a. d. Nahe	1896	Obersteiner Baugenossenschaft m. b. H. . . .	171

Von diesen Mitgliedern entfallen auf

selbständ. Landwirthe, Gärtner, Förster, Fischer		Gehilfen u. Arbeiter b. d. Land- u. Forstwirthsch., Gärtnerei und Fischerei		Fabrikanten, Bergwerksbes., Bauunternehmer		selbständ. Handwerker		Fabrik- und Bergarbeiter, Handwerksgesellen		selbständ Kaufleute u. Händler		Handlungs- u. sonstige kaufmännische Gehilfen		Fuhrherren, Schiffseigenthümer, Gastwirthe		untere Post-, Eisenb.- u. Telegraphen-Beamte, Schiffer, Kellner		Dienstmänner, Dienstboten		Aerzte, Apotheker, Lehrer, Künstler, Schriftsteller, Beamte		Rentiers, Pensionäre, Berufslose	
m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.
6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17	
—	—	—		7	—	12	—	86	—	5	—	5	—	—	—	9	—	—	—	17	—	11	—
	—	1	—	20	—	30	—	107	3	36	—	2	—	1	—	17	—	—	—	60	—	9	3
		1		13	—	37	—	123	—	19		8		1		66	—	5	—	16	—	5	—
2	—	7		1		32		10		10				7		1		—	—	17	—	3	—
—	—	—	—	18		8	—	55	—	7	—	—	—	3		1	—	—		4	—	—	—
		—	—	10		8	—	5	—	3	—	1	—	1	—	—	—	—	—	3	—	1	—
—	—	—	—	40	—	—	—	51	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	13	—	11	—
			—	5		27	3	45		4	—	5	1	—	—	25	—	5	1	13	—	6	17
—	—	19	—		—	12	1	—	—	1				1	1	2		—	1	5	—	—	7
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	111	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	81	—	—	—	—	—	2	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2	—	86	—	—	—	111	1	5	7
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	114	—	—	—	—	—	—	—
—	—	25	—	5	—	5	—	10	—	9	—	—	—	—	—	8	—	—	—	4	—	5	—

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Gründungs-Jahr	Firma der Baugenossenschaft	Mitgliederzahl am Schlusse des Geschäftsjahres 1899/1900
1	2	3	4	5
150	**Obernrsel . . . †**	1898	Obernrseler Bau- und Sparverein, e. G. m. b. H.	113
151	**Ohligs . . . . .**	1897	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	48
152	**Opladen . . . . .**	1899	Gemeinnütziger Bauverein, e. G. m. b. H. .	45
153	**Paderborn . . . †**	1892	Paderborner gemeinnützige Baugesellschaft, b. H.	44
154	**Posen . . . . . .**	1892	Spar- und Bauverein, e. G. m b. H. . . .	144
155	**= . . . . . †**	1899	Gemeinnützige Baugenossenschaft, e. G. m. b. H.	101
156	**= . . . . . .**	1900	Deutscher Beamtenwohnungsver., e. G. m. b. H.	347
157	**Potsdam . . . †**	1894	Bau- und Sparverein für Eisenbahnbedienstete, e. G. m. b. H.	130
158	**Quakenbrück . . .**	1896	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	56
159	**Rath, Rh.-Pr. . . .**		Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	66
160	**Ratibor . . . . ***	1900	Bau- und Sparverein, e. G. m. b. H. . . .	
161	**Rauenstein i. Th. †**	1899	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	54
162	**Reutlingen . . . .**	1892	Bau- und Sparverein, e. G. m. b. H. . . .	106
163	**Rheinbrohl . . . .**		Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	60
164	**Rheydt . . . . .**	1899	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	82
165	**Rousdorf . . . .**	1900	Rousdorfer Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	92
166	**Rüttenscheid . . .**		Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	64
167	**Saarbrücken . . .**	1896	Saarbrücker Baugenossenschaft m. b. H. . .	95
168	**= St. Johann .**	1893	Baugenossenschaft m. b. H.	177
169	**Sarstedt . . . . .**	1898	Gemeinnütziger Bauverein, e. G. m. b. H. . .	110
170	**Schalke . . . . †**	1898	Schalker Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H.	71
171	**Schleswig . . . †**	1894	Schleswiger Arbeiterbauverein, e. G. m. b. H.	239*)
172	**Schlenfingen . . .**	1899	Bauverein, e. G. m. b. H.	69
173	**Schweidnitz . . . .**	1900	Beamten-Wohnungsverein, e. G. m. b. H. .	
174	**= . . . .**	1900	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	

*) Ende Dezember 1900: 265 Mitglieder mit 281 Antheilen.

Von diesen Mitgliedern entfallen auf

selbständ. Landwirthe, Gärtner, Förster, Fischer		Gehilfen u. Arbeiter b. d. Land- u. Forstwirthsch., Gärtnerei und Fischerei		Fabrikanten, Bergwerksbes., Bauunternehmer		selbständ. Handwerker		Fabrik- und Bergarbeiter, Handwerksgesellen		selbständ Kaufleute u. Händler		Handlungs- u. sonstige kaufmännische Gehilfen		Fuhrherren, Schiffseigenthümer, Gastwirthe		untere Post-, Eisenb.- u Telegraphen-Beamte, Schiffer, Kellner		Dienstmänner, Dienstboten		Aerzte, Apotheker, Lehrer, Künstler, Schriftsteller, Beamte		Rentiers, Pensionäre, Berufslose		
m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.		
6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17			
1	—	1	—	9	—	16	—	73	—	—	—	2	—	2	—	3	—	—	—	6	—	—	—		
		1		3		7		3		6		2		—		12		—		5		1	1		
—	—	—		—	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—		111	—	—		—	—	27			
				13	—	7		17		30										32		2			
						—	—									126	1								
1		—		2		11		11		8			—	2	—	—	—	—	—	20		1	—		
	—			3		8	1	27		3	—	1	—	1		1				6					
	—	—		16		2	—	57		10		2		1	—	—	—	1	—	2	—	1	—		
1	—	—	—	8	—	7	—	22		7	—	1		1	—	24	—	—	—	18	—	6	Korp.		
1	—	—	—	11	—	6	—	90				2		—	—	—	—	—	—		—	—	—		
—	—	—	—	—	—	11	—	47	—	5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8	—	—	—		
	—	—	—	13	—	24	—	111	1	21	—	3	—	10	—	12	—	—	—	38	—	3	3		
—	—	—	—	6	—	10	—	39		6	—	1	—	—	—	—	—	—	—	7	—	—	—		

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Gründungs-Jahr	Firma der Baugenossenschaft	Mitgliederzahl am Schlusse des Geschäftsjahres 1899/1900
1	2	3	4	5
175	Siegen	1898	Siegener Baugenossenschaft m. b. H.	200
176	Silberhütte, Anhalt †	1895	Bauverein m. b. H.	98
177	Simmern, Rh.-Pr. .	1900	Gemeinn. Bauverein für den Kreis Simmern, e. G. m. b. H.	43
178	Solingen		Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	222
179	Soran, N.-L. . . .	1893	Sorauer Arbeiterheim, e. G. m. b. H. . . .	168
180	Spremberg, N.-L. †	1896	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	98*)
181	Stendal	1892	Gemeinnütziger Bauverein, e. G. m. b. H. .	114
182	Stettin . . . . *	1893	Stettiner Bauverein, e. G. m. b. H.	433
183	= . . . . †	1897	Beamtenbaugenossenschaft „Beamtenheim", b. H.	453
184	Stolp i. Pom. . . .	1897	Bauverein, e. G. m. b. H.	172
185	= = . . .	1897	Beamten-Wohnungs- und Sparver., e. G. m. b. H.	119
186	= = . . .		Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	
187	Stralsund . . . *	1896	Bauverein, e. G. m. b. H.	261
188	Straßburg i. Els. .	1900	Gemeinnützige Baugenossenschaft, e. G. m. b. H.	263
189	Ulm . . . . . *	1896	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	90
190	Unna	1898	Gemeinn. Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H.	61
191	Velbert, Rh.-Pr. . .	1899	Arbeiter-Wohnungsgenossenschaft, e. G. m. b. H.	44
192	Vohwinkel	1899	Gemeinnütziger Bauverein, e. G. m. b. H. .	60
193	Volmarstein . . †	1897	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	45
194	Wald, Rh.-Pr. . .	1897	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	127**)
195	Wandsbeck	1897	Bau- und Sparverein für Wandsbeck und Umg.	135
196	Weisenau b. Mainz .	1896	Bauverein des evangelischen Männervereins .	41
197	Wermelskirchen . .		Spar- und Bauverein, e. G. m b. H. . . .	57
198	Wetter a. R. . . *	1898	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	123
199	Wilhelmsburg . .	1894	Wilhelmsburger Spar- und Bauverein . . .	103

*) Ende Dezember 1899 waren noch 138 Mitglieder.
**) Der Bericht des Rhein. Vereins zur Förderung des Arb.-Wohn.-Wes. führt für 30./6. 1900 auf: 167 Mitgl.

Von diesen Mitgliedern entfallen auf

selbständ. Landwirthe, Gärtner, Förster, Fischer		Gehilfen u. Arbeiter b. d. Landu. Forstwirthsch., Gärtnerei und Fischerei		Fabrikanten, Bergwerksbes., Bauunternehmer		selbständ. Handwerker		Fabrik- und Bergarbeiter, Handwerksgesellen		selbständ Kaufleute u. Händler		Handlungs- u. sonstige kaufmännische Gehilfen		Fuhrherren, Schiffseigenthümer, Gastwirthe		untere Post-, Eisenb.- u. Telegraphen-Beamte, Schiffer, Kellner		Dienstmänner, Dienstboten		Aerzte, Apotheker, Lehrer, Künstler, Schriftsteller, Beamte		Rentiers, Pensionäre, Berufslose		
m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	
6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17				
—	—	—	—	2	—	—	—	132	—	—	—	—	—	—	—	64	—	—	—	2	—	—	—			
				3	—	20	2	53		2	—	15	—	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
—	—	1	—	—	—	8	—	1	—	2	—	—	—	1	—	4	—	—	—	25	—	1		Gen.		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
			—	15	—	73	—	5		1	—	1	—	—		1	—	—	—	1		1	—			
			-	—		38		105		—		6				203				81		—				
				6		7		8		7		6		5		171	—		—	222		21				
—	—	—		17	—	15	—	112	—			—	—	—	—	—	—	—	—	9	—	1	—			
		-	-	16		24		32		26	-		—		—	144			—	13	—	—	6			
		1				3		70			1			1		14										
1		1		4		2		29		15		1				1	—	—	—	5	—	2				
—	—	—	—	3	—	4	—	33	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5	—	—	—			
—	—	—	—	25		30		66	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
—	—	—	—	5	—	25	—	46	2	7	—	8		3	—	8	—	—	—	29	—	2				
		—		2	—	6	—	19	—	5	—				—	1	—	—	—	6		2	—			
—		—	—	6	1	7	—	104	—	2	—	1	—	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
—	—	—	—	1	—	3	—	76	—	2	—	—	—	—	—	3	—	14	—	2	1	—	1			

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Gründungs-Jahr	Firma der Baugenossenschaft	Mitgliederzahl am Schlusse des Geschäftsjahres 1899/1900
1	2	3	4	5
200	Wilhelmsburg . .* †	1894	Bau- und Sparver. von Eisenbahnbediensteten, e. G. m. b. H.	240
201	Wilhelmshaven . *	1897	Beamten-Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H.	111
202	= . .	1893	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft, e. G. m. b. H.	431
203	Witten a. R. . . *	1895	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	272
204	= = . .	1897	Verein „Eigenheim", Bau- und Spargenossen. m. b. H.	50
205	Wittenberge . . †	1894	Bau- und Sparverein d. Eisenbahnbediensteten, e. G. m. b. H.	452
206	Witzenhausen . . †	1899	Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	30
207	Wülfel	1895	Spar- u. Bauverein Wülfel u. Umg. e. G. m. b. H.	253

Nach

208	Greifenberg i. P. .		Gemeinn. Häuserbaugesellschaft, e. G. m. b. H.	
209	Nürnberg		Bauverein Schuckert'scher Arbeiter, e. G. m. b. H.	1216
210	Schwelm		Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft m. b. H.	
211	Osnabrück		Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. . . .	140
212	Frankfurt a. O. . .	1892	Beamten-Wohnungsverein,*) e. G. m. b. H. .	260
			Summa	45513

*) Die Angaben dieses Vereins beziehen sich auf das Geschäftsjahr 1900.

Von diesen Mitgliedern entfallen auf

selbständ. Landwirthe, Gärtner, Förster, Fischer		Gehilfen u. Arbeiter b. d. Land- u. Forstwirthsch., Gärtnerei und Fischerei		Fabrikanten, Bergwerksbes., Bauunternehmer		selbständ. Handwerker		Fabrik- und Bergarbeiter, Handwerksgesellen		selbständ Kaufleute u. Händler		Handlungs- u. sonstige kaufmännische Gehilfen		Fuhrherren, Schiffseigenthümer, Gastwirthe		untere Post-, Eisenb.- u. Telegraphen-Beamte, Schiffer, Kellner		Dienstmänner, Dienstboten		Aerzte, Apotheker, Lehrer, Künstler, Schriftsteller, Beamte		Rentiers, Pensionäre, Berufslose	
m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.
6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17	
–	–	–	–	–	—	–	–	–	–	–	–	–	–	–	—	240	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	—	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	111	–	–	–
–	–	–	–	–	–	5	–	422	–	–	–	2	–	–	–	–	–	–	–	2	–	–	–
–	–	–	–	1	—	16	–	76	–	8	–	3	–	4	–	160	–	–	–	1	–	–	3
–	–	–	–	–	–	12	–	22	–	5	–	–	–	–	–	11	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	7	–	6	–	8	–	8	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	4	–	8	–	235	–	3	–	–	–	1	—	–	–	–	–	2	–	–	–

trag.

–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	87	–	–	–	128	–	45	–
57	2	79	1	945	4	2180	25	10618	84	1053	15	617	11	268	6	8182	10	83	7	3140	22	431	756

Uebersicht der geschäftlichen Verhältnisse von 212 Baugenossenschaften, 31 Aktienbaugesellschaften und 13 Bauvereinen.

Tabelle II b.

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Firma der Baugenossenschaft	Höhe der Geschäftsanteile und der Haftsumme	Dieses Geschäfts-Anteile betragen	Darauf sind bar eingezahlt	Reservefonds	Einlagen stiller Gesellschafter (Spareinlagen, Obligationen)	Hypothekenschulden (excl. privatim nicht pfandbare Darlehen)	Zinsfuß der selben	Kurzfristige Darlehen und Kredite	Sonstige Passiven	Summe der Passiven	Aktiva im Ganzen	Davon in Gebäuden und Grundstücken	Bruttogewinn des letzten Geschäftsjahres	die Negativkosten	die Darlehenszinsen	die Verwaltungsausgaben, Steuern und Abgaben	die Verluste und Abschreibungen	Reingewinn des letzten Geschäftsjahres	dem Reservefonds	zu gemeinnützigen oder wohlthätigen Zwecken	Dividende auf Geschäftsanteile Betrag	Dividende auf Geschäftsanteile %	zu anderen Zwecken	zur Vortrag auf neue Rechnung	Bemerkungen.	Laufende Nummer
1	2	3	4 u. 5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
I. Baugenossenschaften.																												
1	Aachen	Spar- und Bauverein		61 400	14 500.—			143 500.—	3½ 4½ 4	120.—	—																Von 19 Miethern und 12 wieder ausgezogen, theil wegen Veränderung der Arbeitsstätte, theils wegen Bestrafung gegen die Hausordnung.	1
2	Adelebsen, Kr. Pr.	Gemeinnütziger Bauverein		500	200					1 400										—	—						2 Häuser [illegible] im Bau begriffen.	2
3	Altendorf	Spar- und Bauverein	300	54 200	16 300			220 000	3½ 4½ 4																		8 Häuser sind im Bau begriffen	3
4	Altona	Allgemeiner Spar- und Bauverein	300 bis 3 St.	511 400	154 8[illegible]	[illegible]	[illegible] 6 417.10	2 856 [illegible]		17 567.47		1 186 561,51	1 201 [illegible]	1 [illegible]	56 [illegible]	1 476.26	1 [illegible]	11 891,71	8 [illegible]	17 257,92	2 891.47			4 [illegible]	1 [illegible]			Es [illegible] Wohnungen von 50 Pf. wöchentlich gebaut. Davon sind 64 Wohnungen wurden unter 100 Parteien vertheilt, auch Laden werden vermiethet. 9 Häuser mit 95 Wohnungen sind im Bau. Spareinlagen bis 3000 M. zulässig.	4
5	Andernach	Arbeiterwohnungsgenossenschaft	300 bis 50 St	11 800																							Raten bis 40 M. und Wochenbeitrag von 50 Pf. und zulässig. Die Zinsen [illegible] auf 4 %, beschränkt. 10 % [illegible] Reingewinn 5 Per. Fonds bis 3 Jahre von 25 % der Hypothek. Gegenwärtig [illegible]	5
6	Arnstadt	Actienbau-Verein	200		18 [illegible]	10		30 000.—		771.	—	[illegible]	[illegible]	[illegible]	118		782.	244.		Verlust 28.								6
7	Beeck b. Ruhrort	Gemeinn. Spar- und Bauverein		5 [illegible]	1 [illegible] —															–							Hat noch nicht gebaut	7
8	Berlin	Berliner Baugenossenschaft	200 bis 10 St	214 200	12 [illegible]	[illegible]	[illegible]	1 121 020.—	4 [illegible]	210 [illegible]	9 179,02	2 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		65 [illegible]	9 [illegible]		19 555,72	91 000.						Die Einlagen von 45 Pf. gestattet. 10 % vom Reingewinn zum Reservefonds bis 6 % der Hypotheken-tilgenden Spareinlagen bis 10 M. an mit 4 % begann. Bisweilen im Bau 122 Häuser sind Eigenthum der Genossen geworden.	8
9	"	Bauverein für Arbeiterwohnungen	200 bis 10 St	15 [illegible]	[illegible]	–													151 [illegible]								Beiträge [illegible] von 1 M. an zulässig. 10 % vom Reingewinn zum Reservefonds bis zur vollen Höhe der [illegible] Antheile. Die Dividende soll erst in Zukunft	9
10	"	Spar- und Bauverein	300	387 [illegible]	34 8 [illegible]	[illegible]	18 850	140 [illegible]	[illegible]	10 [illegible]	2 [illegible]	16 8 [illegible]	1 661 261.	1 [illegible]	11 [illegible]		1 [illegible]	5 [illegible]		1 [illegible]	48			3½	2 [illegible]				10
11	"	Freie Zwölfer, Baugenossenschaft	50		8 [illegible]			3 [illegible]		310.	100.	16 [illegible]	30 [illegible]	21 [illegible]	11 [illegible]			300.	312.	15 [illegible]	13 [illegible]			4	100				11
12	"	Brandenburgische Baugenossenschaft	300 bis 10 St	11 [illegible]	1 [illegible]				–	130,55		1 [illegible]	1 [illegible]		112,05			112,05		–	–						Jahresbeiträge von 20 M. und monatlichen 10 [illegible] des Reingewinns zum Reservefonds bis 6 % der Hypothekenschulden. Kein Mitglied darf mehr als 1 Haus besitzen	12
13	"	Bauten-Wohnungsverein	300																								3 Schiffahrtsactien von 10 M. sind gestattet. 4 % Dividende hat jedes Mitglied zu beanspruchen. Vorgestiftet sind 190 Wohnungen von 2 [illegible] 1, 2 [illegible] 2, 3 [illegible] 3, 2 [illegible] 4 Zimmer.	13
14	Blumenthal	Spar- und Bauverein	300 bis 3 St	[illegible] 8 [illegible]	4 [illegible]	[illegible]	4 [illegible]	45 [illegible]	647 872,62	3	85 [illegible]	39,04	551 [illegible]	709 [illegible]	751 [illegible]	3 [illegible]	1 [illegible]	20 [illegible]	24 [illegible]	31,11 23 [illegible]	8 [illegible]			3	[illegible]	5 [illegible]	4		14
15	Bocholt i. W.	Bocholter Bauverein	100		2 [illegible]	1 [illegible]		145 000.—		13 [illegible]		9 [illegible]	175 [illegible]	176 [illegible]	8 [illegible]		1 [illegible]	280		9 [illegible]	1 [illegible]			3	[illegible]				15
16	Bonn	Arbeiterwohnungsgenossenschaft	30 bis 50 St	65 [illegible]	6 [illegible]	[illegible]	–	135 [illegible]		2 [illegible]	–	2 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		1 [illegible]	[illegible]		8 [illegible]	[illegible]			3	[illegible]			Monatliche Theilzahlungen von 30 Pf. oder wöchentliche von 10 Pf. sind gestattet. 10 % des Reingewinns zum Reservefonds bis 25 % der Hypothek. Die Dividende ist auf 4 % beschränkt.	16
17	Brandenburg	Spar- und Bauverein	300	51 [illegible]	14 [illegible]	[illegible]		120 000.	3½ 4			3 [illegible]	172 [illegible]	171 [illegible]	1 [illegible]					1 [illegible]				4	[illegible]		192 [illegible]		17
18	Bremen	Eisenbahn Spar- und Bauverein		19 [illegible]	[illegible]			35 [illegible]		8 [illegible]		1 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	—	[illegible]	1 [illegible]		7 [illegible]	[illegible]			4	[illegible]				18
19	Breslau	Brockauer Spar- und Bauverein	120 bis 15 St.	[illegible]	11 [illegible]	[illegible]	[illegible]	1 [illegible]		71 [illegible]	15,80	1 [illegible]	1 [illegible]	1 [illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]			5	[illegible]	[illegible]		Monatlich und 1 [illegible] M. zu zahlen, außerdem sind Spareinlagen von 1 M. an bis höchstens 1200 M. zulässig, die mit 3 % [illegible] werden. 10 bis 50 % des Reingewinns zum Res. Fonds bis zur Höhe der Mitglieder Guthaben	19
20	"	Neue Breslauer Spar- und Bau-genossenschaft	250 bis 20 St																								Monatlich 1 M. zu zahlen. Spareinlagen von 1 M. an bis höchstens 3000 M. zulässig werden mit 4 % [illegible]	20
21	Bromberg	Wohnungsverein zu Bromberg	300 bis 10 St.	15 [illegible]	15 [illegible]	[illegible]		47 [illegible]	3½ – 4	50 [illegible]	[illegible]	5 [illegible]	547 [illegible]	615 [illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]		17 [illegible]	1 [illegible]			4½	[illegible]	1 [illegible]	4	600.		21
22	Brunsbüttelkoogen	Arbeiter-Bauverein	150		10 [illegible]	20 [illegible]		28 [illegible]		31 [illegible]		2.	77 [illegible]	77 [illegible]	[illegible]		1 [illegible]	1 [illegible]		116.	89.	2.		4	112.	2 [illegible]		5.		22
23	Cannstatt	Allg. Bau-, Spar- und Bedarf-genossenschaft	100	22 [illegible]	2 [illegible]	[illegible]	[illegible]	127 [illegible]		6 [illegible]		1 [illegible]	[illegible]	1 [illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]			1	[illegible]		10 [illegible]		23

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Firma der Baugenossenschaft	Höhe der Geschäftsanteile und der Haftsumme	Zahl der Geschäfts-Anteile	Darauf sind baar eingezahlt	Reserve-Fonds	Einlagen fünfter Gesellschafter (Spar-einlagen, Obligationen	Hypotheken-Schulden (auch zweite u. mehrfache Darlehen	Zinsfuß der-selben	Kurzfristige Darlehen und Kredite	Sonstige Passiven	Summe der Passiven	Activa: im Ganzen	Activa: davon in Gebäuden und Grundstücken	Brutto-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Es betragen: die Separations-Kosten	Es betragen: die Darlehens-Zinsen	Es betragen: die Verwaltungs-Ausgaben, Steuern und Abgaben	Es betragen: die Verluste und Abschreibungen	Rein-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Davon wurden zugetheilt: dem Reservefonds	Davon wurden zugetheilt: zu gemeinnützigen oder wohlthätigen Zwecken	Davon wurden zugetheilt: Dividende auf Geschäftsanteile: Betrag	Davon wurden zugetheilt: Dividende auf Geschäftsanteile: %	Davon wurden zugetheilt: zu anderen Zwecken	Davon wurden zugetheilt: zu Vortrag auf neue Rechnung	Bemerkungen.	Laufende Nummer
			M	M	M	M	M	M	%	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	%	M	M			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
24	Cassel	Bauverein	400 bis 10 St.	754	483	31	318	881	3½	15		1 803	1 833	1 777	97	10	10	2	2 116,11 1 220,73	2	5	5	1	4	285,72		Von 1002 Antheilen sind 851 voll eingezahlt. Hier: 1 Haus mit 10 Wohnungen für 96 000 M. im Bau. Bei 4% und 5 M zu beziehen 10% vom Reingewinn zum Reservefonds bis zu 5% des Mitglieder-Guthabens. Die Dividende ist auf 4½% beschränkt.	24
25		Arbeiter-Bauverein	200	94	30	2	2	207		1		1	1	1	1	1	1	1	121,73	1	1	1	1	1			Wöchentlich sind 0,40 M einzuzahlen. 10% vom Reingewinn zum Reservefonds bis zu 5%, der Mitglieder Guthaben	25
26		Spar- und Bauverein	300 bis 3 St.	72	20	3	1	3		35	1	111	444	107	10	1	1	1		1	1	1	1	1			1896 wurden angekauft 2 Baupläne mit Haus für 170 000 M. und 30 Morgen Land für 115 000 M. Es war in auch Eisenbahn-gebäude und Beamten-wohnungen gebaut. Die Dividende ist beschränkt auf die Höhe des 4% Zinsfußes, den die Genossenschaft an die Versicherungsanstalt zu zahlen hat. Die Anteile werden erst verzinst, wenn 15 000 M einbezahlt sind. Sparanlagen, von 1 M. an zulässig, werden von 0. M. an verzinst. 10 bis 50% des Reingewinns zum Reservefonds bis zur Höhe des Halbs der Mitglieder Guthaben	26
27	Celle	Celler Bau- und Sparverein	300		11	2	—	191		3		212	240	212	8	1	1	1		1	1	1	3½	1		1			27
28	Cörschenbroich	Spar- und Bauverein	100	7	1	1		1	4½																				28
29	Danzig	Wohnungsverein für Danzig und Umgegend	300	175																1 207,79 Verlust 181,									29
30	Darmstadt	Darmstädter Beamten-Bauverein	600		3	1	—	—	—	—	—	3	3	3	1			1			—								30
31	Dittersbach b. Waldenburg i. Schl.	Spar- und Bauverein	300 bis 3 St.	34	13	6	1	143	4½	—	641	162	167	150	7	1	1	1	1	1	1	1	1	1			Die Gründung erfolgte auf Grund Verfügung d. Kgl. Eisenb.-Direktion Berlin u. nach d. Grundsätzen d. Vorstandes f. Pensionskasse für Arbeiter der Eisenbahn. Wegen erhöhter Baukosten wird vom Weiterbau abgesehen	31
32	Dorsten	Dorfbauer gemeinnütz. Bauverein	300		1	1	1	—	—	1	—	7	7	—	—	1	1	1		Verlust 58								Bis Dezember 1900 waren bereits 5 Häuser gebaut.	32
33	Dortmund	Spar- und Bauverein	300 bis 3 St.	563	173	7	207	1	4½	5	—	1	1	1	1	1	1	1	Abschreibung 1287,33	1	1	1	1	1			Wöchentlich sind 50 Pf. zu zahlen. 10 bis 50% des Reingewinns zum Reservefonds, bis zur Hälfte des Mitglieder-Guthabens. 162 Anteile sind voll eingezahlt. 10 Häuser mit 80 Wohnungen im Bau.	33
34	Dresden	Spar- und Bauverein	200		135	1	27	1		86	—	7	10	253	253	207	21	1	1	206,	17	1	1	1		10	174	Wöchentlich sind 30 Pf. zu zahlen.	34
35	Duisburg	Spar- und Bauverein	300 bis 3 St.	250	83	2	54	165	4	27	100	633	641	628	71	1	1	1	Abschreibung 3 103,01	1	1	1	1	1	1	1	2 150	25% sind noch 20 Pf. zu zahlen. 10 bis 15% des Reingewinns zum Reservefonds, bis zur Hälfte der Guthaben. Die Dividende ist auf 4% beschränkt.	35
36	Dülken	Spar- und Bauverein	300	56	12	1	—	—	—	—	1	5	5	4	1	1	1	1		1	1	1	—	1				127 M. sind auf die Häuser abgezahlt.	36
37	Düsseldorf	Spar- und Bauverein	300	126	38	2	—	122	3½–4½	—	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1				21 Häuser sind noch im Bau begriffen.	37
38		Beamten-Wohnungsverein	300		17	1	1	18	4	—	24	1	—	106	106	30	1	1	1	1	1	1	1	1					38
39	Eberswalde	Spar- und Bauverein	300 bis 3 St.	13	3	1	1	132	4	—	—	98,	145	146	111	1	1	1	1	1	1	1	1	1					39
40	Esternförde	Arbeiter-Bauverein	150																										40
41	Elberfeld	Eisenbahn-Bauverein	300		1	1	—	1	3½	5	780,	303,	71	71	57	1	1	1	1	1	1	1	1	1					41
42	=	Spar- und Bauverein	200 bis 6 St.	14	2	1	1	—	—	—	—	28,	3	3	—	251,	1	1	1	1	1	1	1	1					42
43	Elmshorn	Bau- u. Sparverein für Elmshorn und Umg.	150 bis 10 St.		15	1	1	14			1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1					43
44	Emmerich, M. B. Tuyselbert	Emmericher Baugenossenschaft	300	50	11	1	1	1																					44
45	Eppendorf i. S.	Bauverein für Arbeiterwohnungen	20 bis 10 St.																									Die Mitgliedschaft ist auf die bei der Firma Haug u. Leonhardt beschäftigten Personen beschränkt. Diese zieht die Baugelder in zwei Hypotheken. Die Hälfte d. Reingewinns zum Res.-Fonds b. zur Hälfte d. Geschäftsanteile	45
46	Erfurt	Baugenossenschaft des Thüringer Beamtenvereins für m. H.	300		13	1	1	26			128,	10	10	10	1	1	1	1		1	1	1	1	1					46

*) Nur verlost. **) Nicht Dividende. ***) 4% Zinsen auf Spareinlagen.

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Firma der Baugenossenschaft	Höhe der Geschäftsanteile und der Haftsumme	Die ges. Geschäftsanteile betragen	Darauf sind baar eingezahlt	Reserve-Fonds	Einlagen fülliger Gesellschafter (Spar-einlagen, Obligationen)	Hypothekarische Schulden (auf zwei u. mehrjähr. Darlehen)	Zinsfuß der selben	Kurzfristige Darlehen und Kredite	Sonstige Passiven	Summe der Passiven	Aktiva im Ganzen	Aktiva davon in Gebäuden und Grundstücken	Brutto-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Es betrugen die Hypothekar-Zinsen	Es betrugen die Verwaltungs-Unkosten, Steuern und Abgaben	Es betrugen die Abschreibungen	Rein-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Davon wurden zugetheilt dem Reservefonds	Davon wurden zugetheilt zu gemeinnützigen oder wohlthätigen Zwecken	Davon wurden zugetheilt Dividende auf Geschäftsanteile Betrag	Davon wurden zugetheilt Dividende auf Geschäftsanteile %	Davon wurden zugetheilt zu anderen Zwecken	Davon wurden zugetheilt zu Vortrag auf neue Rechnung	Bemerkungen.	Laufende Nummer
			M	M	M	M	M	M		M.	M	M	M.	M.	M.	M	M	M	M	M	M	M	M	M			
1	2	3	4 u. 5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
47	Erfurt	Erfurter Spar- und Bauverein	200		28 745,	84		84 211,		61 116,	68,	177 157,	177 324,	176 925,	2352		1 368,	917,	-	67,			1	45,				47
48	"	Baugenossenschaft Schmidstedt	100	8 400	3526,												62 27	57,05	-								Einzahlungen sind erst von 51 Mitgliedern auf 59 Antheile erfolgt, das Bauen hat noch nicht begonnen	48
49	Essen a. d. R.	„Eintracht", Bau- u. Sparverein für Beamte und Arbeiter	300	240 000	28 000, –			90 000																				49
50	"	Spar- u. Bauverein in „Grundstein"	200	136 000	23 963, –			120 000	3½ u. 4	3 425,																	9 Häuser sind im Bau	50
51	" "	Spar- und Bauverein		20 000	20 000,			200 000	3½, 4 u. 4½																		8 Häuser sind im Bau	51
52	Eßlingen	Bau- und Sparverein	-		103 672	1854,	25 120,	286 428 –		–		418 881,	468 671	438 591,														52
53	Eustirchen, Rh. Pr.	Bau- und Spargenossenschaft		26 500	21 057, –			30 000	3½ u. 4	1 500,																		53
54	Falkenberg b. Halle	Baugenossenschaft d. Beamt. u. Arbeiter d. Pr. Staats-Eisenb.-Betriebsamt	200		14 881 –	58		187 500,		16 014,	175	218 141	219 161	113 548,	7 859,		7 537,	1 573,		747	214,	–	1	4 84	–	–		54
55	Frankenthal i. d. Pfalz	Gemeinnütz. Bauverein Frankenthal	20 bis 100 M.	3 840	23 473,	312		18 750, 58				12 115, 58	12 116, 21	11 168, 05	688, 03	11 48		654, 01		20, 06	–					20 0/0	Es muß mindestens 1 M. wöchentlich bezahlt werden. Dividende erst nach 5 Vollzahlung des Antheils 5 % des Reingewinns zum Reservefonds bis 10 % der Hypothekenschulden. Die Dividende darf 4 % nicht übersteigen, Mehrgewinn fließt in den Special-Reservefonds	55
56	Frankfurt a. M.	Frankf. Spar- und Bauverein von Eisenbahnbediensteten	200		66 585,	6629, –		212 000,			2 726,	115 214,	121 008,	120 317,	10 186,		9 131,	4 261,		3 701,	740,	–	6	2 472, –	–	251, –		56
57	" " "	Beamtenwohnungsverein i. Frankf. und Umg.	100 bis 10 M.	57 000	14 557, 78		2 750,	65 000,	4 u. 4½									2 027, 18	103, 05								Im Ganzen sind 98 000 M. Hypotheken bewilligt, nämlich 65 000 M. zu 4 % und 33 000 M. zu 4½ %, aber noch nicht voll ausgezahlt.	57
58	" "	Frankf. Wohnungsgenossenschaft	100		11 176,	151,		108 16,		1 000,	1 763,	124 951,	124 752,	124 102,	1 102,		2 849,	852,	-	811,	81,	100,	5	1 84,	4	136,		58
59	Friedberg a. H.	Bauverein „Eigener Herd ist Goldes werth"	200		20 425,	1 624,		90 120,		2 534,	1 055,	114 419,	116 151,	115 288,	1 155,		3 358,	582,		1 225,	100,		1	75, –	–	110,		59
60	Fulda	Bauverein für den Kreis Fulda	100 bis 10 M.	17 500	1110 11																						Die Versicherung Anstalt Hessen-Nassau hat 1000 M. zugesichert, ausgenommen ist noch nicht, da der Bau erst begonnen soll. Beim Eintritt ist 1/10 eines Antheils anzuzahlen. Dividende: 4 %.	60
61	Fürth	Miether- und Hausbauverein zu Fürth	50		5 450	13 12 20	1 511, 50	6 000 –	4 u. 3½																		10 % eines Antheils müssen angezahlt, der Rest kann in Wochenbeiträgen von 20, 30, 40, 50 Pf. abgezahlt werden. Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft und durch Kaufen von 10 % von den Einzahlen einzahlenden Genossen und Mitgenossen können Antheilsscheine von 1 bis 100 M. erworben, die verzinst und mit 3 %, von 1904 ab ausgelöst werden. 10 % zum Reservefonds.	61
62	Gaarden	Arbeiter-Bauverein in Gaarden, Kiel und Umg.	150																								5 M. müssen angezahlt werden, der Rest in Monatsbeiträgen von 1 M. Spargelder können von 1 M. an in beliebiger Höhe eingelegt werden und werden mit 4 % verzinst. 10 % des Reingewinns zum Reservefonds bis 10 % des Guthabens der Mitglieder. Die Dividende ist auf 4 % beschränkt.	62
63	Gerstungen	Bau- und Sparverein			12 067		1 214	18 630,	3 u. 3½		7 681,	97 681	70 896	65 878,						1 185,			1				Die Häuser versichern sich mit 4,85 % und 5,37 % brutto. „Da die private Baubank Anhalt sind, sind der Zentrale abzuführen, wo 3 % nach jährl. Wohnungsmiete behob. von dieser." Plenar-Ztg., Schwab. Hallo 10. 11. 1904	63
64	Geldern	Gemeinnütziger Bauverein	10		110,	7 622, –	–	47 112, –		1 200	–	16 371,	16 865,	16 503,						191	191	–			–	–	3 Häuser sind mit Kaufversprechen vermiethet, die 16 verkauften Häuser sind voll bezahlt. 2 Häuser sind an 1 Postbeamten und 1 Theaterdirektor verkauft.	64
65	Gevelsberg	Bau- und Sparverein in	150 bis 20 M.																								Monatlich sind 2 M. zu zahlen. 10 bis 50 % des Reingewinns zum Reservefonds bis zur Hälfte der Mitgliederguthaben.	65
66	M.-Gladbach	Spar- und Bauverein	300 bis 3 M.	114 700	17 057	1 402, –		107 261,	3½	15 662,	1 745,	136 639,	17 828,	176 721,	7 397,		5 925,	1 851,		2 180,	540,		3	1 362	–	329, –	Wöchentlich sind 50 Pf. zu zahlen, 10 bis 50 % des Reingewinns zum Reservefonds bis zur Hälfte der Mitgliederguthaben. Die Dividende ist auf 4½ % beschränkt. 11 Häuser sind mit Kaufversprechen vermiethet	66
67	Glückstadt	Glückstädter Bauverein	200		8 221, –	500,	–	51 830,		1 500,	672, –	74 451	71 876,	50 010,	1 558,		506,	617,		125,	12,		3	150,	–	225,	Im Jahre 1900 werden wenn 2 Häuser mit 6 Wohnungen erbaut.	67
68	Goch, Rh. Pr.	Gemeinnützige Baugenossenschaft		15 000	10 930,																		3				1200 Mk. sind auf die Häuser abgezahlt. 1 weitere Häuser sind im Bau. Die Wohnungsverhältnisse sind im Allgemeinen ziemlich gut, schlechte Wohnungen kommen unter nicht in Betracht.	68
69	Göppingen	Bau- und Sparverein												612 20														69

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Firma der Baugenossenschaft	Höhe der Geschäftsanteile und der Haftsumme	Die ges. Geschäftsanteile betragen	Darauf sind baar eingezahlt	Reserve-Fonds	Einlagen stiller Gesellschafter (Spareinlagen, Obligationen)	Hypotheken-Schulden incl. event. u. mehrjähr. Darlehen	Zinsfuß derselben	Kurzfristige Darlehen und Kredite	Sonstige Passiven	Summe der Passiven	Aktiva: im Ganzen	Aktiva: davon in Gebäuden und Grundstücken	Brutto-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Es betragen: die Reparaturkosten	Es betragen: die Darlehens-Zinsen	Es betragen: die Verwaltungs-Unkosten, Steuern und Abgaben	Es betragen: die Verbleibende Abschreibung	Rein-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Davon werden zugetheilt: dem Reservefonds	Davon werden zugetheilt: zu gemeinnützigen oder wohlthätigen Zwecken	Davon werden zugetheilt: Dividende auf Geschäftsanteile: Betrag	Davon werden zugetheilt: Dividende auf Geschäftsanteile: %	Davon werden zugetheilt: zu anderen Zwecken	Davon werden zugetheilt: zu Vortrag auf neue Rechnung	Laufende Nummer	Bemerkungen.	Laufende Nummer
1	2	3	4 u. 5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
70	Görlitz	Spar- und Bauverein	100 bis 300 Zl.		20 865,—	31,—	—	53 000,—		—	—	53 881,—	53 881,	53 245,—	1 029,—	—	208,—	821	—					—	—	—	70	Jungen an die Genossen werden nicht gezahlt, sieht — selbst hemmende — gegen sich zurück. Ein zweites Haus ist im Bau begriffen. Mitglieder mit 10 Antheilen müssen ein Jahr darüber den Austritt anzeigen. Per Woche sind 50 Pf. zu zahlen. 10 bis 30% des Reingewinns in den Reservefonds bis 1/10 vom Maximum.	70
71	Gotha	Gothaer Verein zur Beförderung der Wohnungen			71 200,—	17 615,48		49 214,29		—	1 865,32	144 215,29	115 651,48	137 570,43	6 310,68		2 092,81	1 048,48	741,01	1 756,19	—			2 050,80			71	Am 1. 2. 1900 wurden der Mieten um 7 bis 8% erhöht. Die Verzinsung der Antheile betrug nur 2,74%, sodaß die Stadt 314,61 M. zulegen mußte, um eine 3%. Dividendenvertheilung zu ermöglichen.	71
72	Göttingen	Spar- und Bauverein	200 bis 3 Zl.	110 800	73 481,40	4 584,15	20 014,80	150 750,—		—	7 463,14	295 088,10	271 118,74	273 029,29	12 263,95	127,36	3 893,98	1 852,15	Abschlag 1 472,08	5 044,55							72	3 Häuser sind wieder im Bau. Am 1. Oktober 1898 mußten die Mieten erhöht werden. Jährlich sind 15 M. einzuzahlen. 10 bis 50%, des Reingewinns zum Res. fonds bis der Höhe der Mitglieder-Guthaben.	72
73	Greifswald	Spar- und Bauverein	200		54 488,—	67,—	—	278 000,—		200,—	2 619,—	335 875,—	329 256,	332 811,—	14 293,—	—	7 571,—	4 721,—	—	2 160,	216,—	—	3 %	1 742,—	4%,			73		73
74	Grpmau	Bauverein Grpmau	150	26 250	31 193,50	3 067,37		124 225,83	3½ u. 4%	—		221 893,50	212 712,87	203 821,72	4 267,92	—	—	1 823,17		1 160,07			3½	2 756,40				74	14 Häuser sind im Bau begriffen und noch 50 Bauplätze disponibel.	74
75	Hinden	Spar- und Bauverein	300 bis 3 Zl.	117 000	55 500,—	42,40	—	58 875,—	3½ u. 3%	1 100,—	—	87 403,92	86 251,57	81 006,57	1 165,61	181,29	2 162,17	1 743,92	Abschlag 311	921,25	304,18	—	3½	590,07	—	130,	Wochentlich sind 30 Pf. zu zahlen. 10 bis 15% des Reingewinns zum Reservefonds bis zur Hälfte des Mitglieder-Guthaben.	75
76	Gummersbach	Oberbergische Baugenossenschaft		25 200	32 200,—	—	—	241 878,—	3½ u. 3½	—	—											1					76	150 000 M. sind auf die Häuser abgezahlt. 8 Häuser sind im Bau.	76
77	Hadersleben	Arbeiterwohlfahrtsverein, im Kreise Hadersleben	100		2 700,—	—	—	61 064 —		3 000,—	—	72 564,—	72 856 —	61 547,—	114, -	—	800,—	122,	—	Verlust 205,	—	—	—	—			77		77
78	Hagen i. W.	Spar- und Bauverein	300	74 400	88 812,80	11 735,—	1 055,—	134 100,—		—	53 51,03		249 600,03	250 339,05	184 174,51	4 403,29	165,00	2 581,53	883,04	—	1 339,82	335,	1 Land- u. [illegible]	700,35	—	100,27	Wer die Inwohnen Versicherungs Anstalt um bis 50%, beleiht, fehlt es an weiteren Darlehen. Wochentlich sind 30 Pf. zu zahlen.	78
79	[illegible]	Bauverein	300 bis 3 Zl.	127 500	45 000,—	10 122,21	8 551,91	153 100,		—		276 973,40	278 037,81	202 042,88	10 006,02	2 257,29	4 883,55	1 911,45	Abschlag 1 000, —	2 264,35	858,10	—	1	1 135,23	—	300,	Wertpapiere sind 1,50 M. zu zahlen. Erst wenn 10%, des Reingewinns zum Reservefonds bis zur Höhe des Mitglieder-Guthaben. Nur Abschreibungen können nicht gebucht werden. Auflassungen können nicht gebucht werden, sobald Jemand Vorsitze ist und nicht zur Uebersetzung einer Wohnung verzichtet hat; nur Mehrerezahlungen	79
80	Halle a. S.	Spar- und Bauverein	300 bis 20 Zl.	109 200	58 814,27	1 479,35	15 411,15	195 100,		13 040,15		312 444,92	314 570,35	283 836,07	14 220,95		8 155,84	3 633,15	—	2 425,46	318,80	—	1	1 702,11	2,02	12,18	Die Steigerung der Mietseinkünfte und Arbeitslöhne im letzten Jahre hat die Bauten um ca. 25% verthenert. Die Steigerung der Hypothekenzinsen macht eine Erhöhung der Mieten nöthig. Auch muß die Schulden	80
81	Hamburg	Bau- und Sparverein		611 800	184 155,—[1]	6 000,04	1 892 898	964 000,	—	10 200,—	13 155,79	1 667 586,91	1 630 512,92	1 475 241,10	86 451,92	1 408,87	38 188,48	14 186,11	Abschlag 7 441,05	24 956,32	2 238,17	400,	1	17 117,87	4 500,			81	Für fertigen Bauten kosten der Hektar 22,51 M. pr. Meile, jetzt 28 M., wodurch der letzte Bau sich um 12 000 M. vertheuerte. Die Wertheinmiethe betrug 5,9 bis 6,5%, des Anlagekapitals. Wöchentlich sind 50 Pf. zu zahlen. 10 bis 50%, des Reingewinns zum Reservefonds bis zu Hälfte der Mitglieder-Guthaben. Zu	81
82	Hanau	Z. Joseph-Bauverein		100	18 378,—	1 600, —	2 250,—	120 250,—		14 478,—	2 205,—	156 148,—	160 856,—	98 246,—	6 370,—	—	1 120,	800,—	—	4 100,	1 102	—	3½	552 —		2 705,		82		82
83	Hannover	Spar- und Bauverein	400 bis 3 Zl.	1 165 200	583 510,25	31 587,54	658 922,08	411 200,—		—	105,05	1 686 325,50	1 740 656,91	1 568 245,65	91 140,54	2 490,41	11 503,71	13 382,93	Abschlag 9 990,55	54 391,51	5 570,11	—	4	17 620,15	30 951 25%			83	Der Verein muß sich auf den Ankauf des noch in Besitz befindlichen Landes beschränken, da weiteres Terrain für seine Zwecke nicht zu haben ist. Dividenden sind 30 Pf. einzuzahlen. 10 bis 50%, des Reingewinns zum Reservefonds bis zur Höhe der Mitglieder-Guthaben. Während im Jahre 1898 28 der Spareinlagen be-	83
84	Hannover-Kleefeld	Kleefelder Baugenossenschaft	400 bis 3 Zl.	148 200	25 940,55	891,28	29 857,02	168 750,50		1 920,—	893,—	212 244,35	214 165,01	206 928,52	5 917,57		2 218,21	1 168,86	Abschlag 953,06	1 860,74	186,07	—	3½	825,28	248,80%	762,50		84	Wöchentlich und 30 Pf. zu entrichten. 10 bis 50% des Reingewinns zum Reservefonds bis zur Hälfte der Mitglieder-Guthaben.	84
85	Heilbronn	Wohnungsgenossenschaft Silberau		31 000																							85		85
86	[illegible]	Wohnungsgenossen. Arbeiterbund																									86	Im Oktober 1898 hat die Generalversammlung beschlossen, nicht weiter zu bauen	86
87	Heiligenhaus, Rh. Pr.	Arbeiterwohnungsgenossenschaft		22 000	20 800,—			—		20 000,—																	87	2 Häuser sind im Bau.	87
88	Herdecke	Bau- und Sparverein	300		15 745,—	—	—	10 000,—		—	—	55 745,—	55 745,—	53 813,-	401,—	—	401,-	—	—								88		88
89	Herford	Bau- und Sparverein	500		25 324,—	1 442,—	—	18 017,—		12 256,—	—	100 440,—	101 828,—	100 002,—	4 641,—		3 107, -	146,—		1 388,			1	911, -	—	447,		89		89

[1]) Hiervon sind eine 40 000 M. aus den bemittelten Kreisen gezeichnet. Berl. Tgbl. 2. 9. 1900. [2]) 4% Zinsen auf Spareinlagen. [3]) 3½% Zinsen auf Spareinlagen.

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Firma der Baugenossenschaft	Höhe der Geschäftsanteile und der Haftsumme	Die ges. Geschäftsanteile betragen	Darauf sind baar eingezahlt	Reservefonds	Einlagen stiller Gesellschafter (Spareinlagen, Schuldscheine)	Hypothekenschulden (auch zweite u. nachstehende Darlehen)	Zinsfuß derselben	Kurzfristige Darlehen und Kredite	Sonstige Passiven	Summe der Passiven	Activum im Ganzen	Activum davon in Gebäuden und Grundstücken	Es betragen: Brutto-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Es betragen: die Reparaturkosten	Es betragen: die Darlehenszinsen	Es betragen: die Verwaltungsunkosten, Steuern und Abgaben	Es betragen: die Verluste und Abschreibungen	Davon wurden zugetheilt: Rein-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Davon wurden zugetheilt: dem Reservefonds	Davon wurden zugetheilt: zu gemeinnützigen oder wohlthätigen Zwecken	Davon wurden zugetheilt: Dividende auf Geschäftsanntheile Betrag	Davon wurden zugetheilt: Dividende auf Geschäftsanntheile %	Davon wurden zugetheilt: zu anderen Zwecken	Davon wurden zugetheilt: zu Vortrag auf neue Rechnung	Bemerkungen.	Laufende Nummer
1	2	3	4 u. 5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
90	Herne i. W.	Bauverein Herne	150		3 344,33	177,48	11 818,81	88 200,—		525,—	142,48	101 763,08	104 292,10	98 763,50	4 570,88			3 158,80	528,71	Abschrbg. 109,55	480,02	230,86	55	5	167,16	30,—			90
91	Hirschberg i. Schl.	Spar- und Bauverein	200 bis 10 Sl.	17 200	16 217,—	306,—	—	30 000,—	4	—	—	16 611,—	17 218,87	17 000,—	—	—	—	372,13	—	—				—	—	—	1 Haus mit 2 Wohnungen befindet sich im Bau.	91
92	Hamborn-Bahnhof	Spar- und Bauverein	300 bis 3 Sl.	40 800	5 451,—	142,—	10 348,21	32 000,—	$3^{1}/_{2}$, $+\frac{1}{2}$, $+1$, $+1^{1}/_{2}$												819,56	614,20	—	1	205,16	—		Bauzellen im 12 Häuser sind noch vorhanden. Monatlich sind 1,50 M zu zahlen. 10 bis 15% des Reingewinns zum Reservefonds bis zu zwölf der Mitglieder überhaben.	92
93	Huttrop b. Essen	Spar- und Bauverein		7 000	7 000,—																						Hat noch nicht gebaut	93
94	Itzehoe	Bau- und Sparverein für den Kreis Steinburg	300	91 800	87 011,47	1 241,32	—	253 610,—				281 500,86	281 057,23	253 675,50	7 619,78	358,91	2 241,95	2 150,52	Abschrbg. u. Verlust 1 120,—	1 536,35	357,61	—	3	910,50	200,— 2	39,78	3916,16 M. ist Gewinn aus dem Verkauf von Grundstücken. Für 104 Parzellen Land ist noch vorhanden. Die Spartasse ist, da sie nicht benutzt wurde, wieder aufgelöst worden. Bei Antheile sind voll eingezahlt. Zu Folge eines Ausstandes gab es viele Unpünktlichkeiten in der Wirthschaftung.	94
95	Jena	Jenaer Baugenossenschaft	300 bis 6 Sl.	121 200	13 439,03	1 115,99	20 000,—	111 242,50		83 300,—	14 566,81	308 673,33	308 115,47	301 567,—	13 548,18	224,46	6 847,51	4 701,37	Abschrbg. 2 628,03	2 042,81	948,56	—	3	918,82	—	17,03	Der Zugang an Genossen stockt. Nur bei Vermehrung der Antheile ist ein Weiterbau möglich. Die Verwaltung bringt viel Mühe und Arbeit, manchen Aerger und Verdruß mit sich.	95
96	Jülich	Gemeinnütziger Bauverein		4 100	510,—																						Hat noch nicht gebaut	96
97	Waldkirchen, Rh.-Pr.	Gemeinnütziger Bauverein	10	160	160,—	130,—				29 550,—		29 900,—	30 160,—	28 162,—	1 225,—		892,—	73,—	—	240,—	200,—	—	—	—	—		4 weitere Häuser sind im Bau, 816 M. und auf die Bauzeit abgezahlt.	97
98	Karlsruhe	Wiether- und Bauverein	200 bis 5 Sl.	141 000	93 767,—	2 035,60	31 200,—	120 032,80	$3, 3^{1}/_{2}, 4^{1}/_{2}, 5$	89 011,29	—	618 976,58	651 171,13	618 751,82	14 621,23	716,87	5 883,70	2 728,92		5 195,45	2 000,09	—	1	2 787,27	120,20		Eine Opferwilligkeit Privater oder ein gratuitives Entgegenkommen der Gemeinde hat nicht stattgefunden (Millionen M. 22. 3. 1900). Die Straßenbahnkosten betrugen bei den letzten 10 Häusern 38 000 M., die Landdazu 17 000 M. (ibid.). 2 Häuser sind im Bau. Der Verkaufs von 10 100 M. ist, wurde für 33 000 M. erworben.	98
99	Marthaus-Consz, Rh.-Pr.	Volksbauverein		20 000	15 000,—			10 500,—	$3^{1}/_{2}, +1$ $3+1^{1}/_{2}$														3				Gegründet den Ausgaben des letzten Jahres schloss 17 000 M. Hiervon Vorlage 6 28,4 1900.	99
100	Kempen a. Rh.	Gemeinnütziger Bauverein	20	520	520,—					13 000,—																	4001 M. sind auf 8 Häuser abbezahlt und 3380 M. hypoth. amortisirt.	100
101	Köln a. Rh., „Süd“	Arbeiterwohnungsgenossenschaft	100 bis 100 Sl.	52 500	46 189,—	687,—		150 000,—	$3+1^{1}/_{2}$	—	—																884 M. sind auf die 3 Häuser abbezahlt durch Amortisation der Antheile	101
102	Köln-Ehrenfeld	Arbeiterwohnungsgenossenschaft	100 bis 110 Sl.	30 000	8 700,—			203 000,—	$3+1^{1}/_{2}$, $3^{1}/_{2}$%																		10 M sind anzuzahlen, der Rest in monatlichen Theilbeträgen von mindestens 3 M. Mindestens 10% des Reingewinns zum Reservefonds bis es 25% der Hafsumme erreicht. 20 Häuser sind im Bau. Höchstbetrag der aufzunehmenden Anleihen 240 000 M. Im Vorstande gehören die Pfarrer zweier Kathol. Arbeitervereine an. Als Handwerker ist der ansässige Stadt Häuser zu beschaffen, hat die Genossenschaft abgelehnt. Gegründet den Ausgaben des letzten Jahres schloss 17 000 M. Hiervon Vorlage 6 28,4 1900.	102
103	Köln-Kippes	Bau- und Spargenossenschaft		18 200	18 181,—			165 000,	$3+1^{1}/_{2}$																		10 M sind anzuzahlen, der Rest in monatlichen Raten von 3 M. Mindestens 10% des Reingewinns an den Reservefonds bis 35% der Hafsumme. 37 Häuser sind im Bau, davon 19 bezugsfähig.	103
104	Köln	Wohnungsgenoss. i. Gesellenhospiz																									2080 M. sind auf die Häuser abgezahlt und 4141 M. auf die Hypotheken amortisirt. Leute mit großen Familien werden möglichst bevorzugt. 38 haben 1 bis 8 Kinder. (Bruttoertrag Anzeigen im Bau 28. 8. 1901.)	104
105	„	Wohnungs- und Konsumverein evangel. Arbeiter		81 000	75 000,—			122 000,—	$3+1^{1}/_{2}$, 4	6 840,—																		105
106	Königsberg i. Pr.	Allgemeiner Wohnungsbauverein	300 bis 20 Sl.	81 900	36 508,94	50 981,02	—	338 000,—	$4^{1}/_{2}$, 5	58 000,—	68 631,44	547 926,38	553 347,03	434 040,85	27 258,42	zusammen: 14 654,66				Abschrbg. 3 187,13	6 318,05	612,—	—	4	1 240,50	—	1 456,50	Die Mitgliederzahl ist von 364 Personen Ende 1899 bis auf 250 Ende 1899 zurückgegangen. Gründe: Streitigkeiten in der Vereinsleitung, Unzufriedenheit der Mitglieder mit dem langsamen Tempo der Bauthätigkeit, anderseits hoffen Manche bei der Auflösung auf spekulative Gewinne. Das Vermögen des Vereins nahmen großentheils aus dem Verkauf des Landweges (Cöln. Ztg. Nr. 176 v. 29. 7. 01). Im April 1899 hatte der Verein wieder 185 qm für 15 000 M. und im Oktober 1899 18 000 qm für 115 000 M. Einzelne Wohnungen besitzen 2, 3, 4, 5 bis zu 24 Zimmern. Im Ganzen befinden sich 117 Parzellen im Besitze von 56 Genossen. Trotz 50% aller eingetretenen Klassen ist wieder ausgeschieden, von 128 Arbeitern allein 73, davon 25 durch Ausschließung.	106
107	Konstanz	Spar- und Bauverein	300		4 212,—	105,—	1 321,	—	—	49 130,—		55 433, —	55 695,—	53 884,—	778,—			583, —	29, —	169,—	93,—	—	1½	34,—	103,-			107
108	Kraft. Rh.-Pr.	Spar- und Baugenossenschaft des evangel. Arbeitervereins	200	28 000	8 455,—	157,—		—	—	11 073,—	—	19 985,—	19 985,—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		108
109	Krefeld	Beamtenwohnungsverein	200 bis 10 Sl.	55 800	15 136,—	14, -		50 130,—	4, $4^{1}/_{2}$	323, -	25, -	15 307,—	15 312, —	14 141,	550 —	—	—	325,—	—	5,—	5,	—	—	—	—	—	Vierteljährliche Theilzahlungen von 5 M sind geleistet. 10% des Reingewinns zum Reservefonds bis 1/5 der Hafsumme; 1% d. Bauwerthes und der Inventarschulden aus dem Reingewinn zum Erneuerungsfonds. Die Dividende ist auf 4% beschränkt. Aber nicht vertheilbare Reingewinn fließt in den Sicherheitsfonds	109

1) Vergütung an den Vorstand.

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Firma der Baugenossenschaft	Höhe der Geschäftsanteile und der Haftsumme	Die gez. Geschäfts-Antheile betragen	Darauf sind baar eingezahlt	Reserve-Fonds	Einlagen stiller Gesellschafter (Spar-einlagen, Obligationen	Hypotheken-Schulden excl. zweimalig. Darlehens	Zinsfuß der letzten	Kurzfristige Darlehen und Kredite	Sonstige Passiven	Summe der Passiven	Activa im Schätzungswerth	Davon in Gebäuden und Grundstücken	Brutto-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	die Reparaturkosten	Es betrugen die Darlehens-Zinsen	die Verwaltungs-Auslagen, Steuern und Abgaben	die Beträge und Abschreibungen	Rein-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Dem Reservefonds	Davon wurden zugetheilt zu gemeinnützigen oder wohlthätigen Zwecken	Dividende auf Geschäftsantheile %	Dividende auf Geschäftsantheile Betrag	zu anderen Zwecken	zu Vortrag auf neue Rechnung	Bemerkungen.	Laufende Nummer
			M	M	M	M	M	M		M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	%	M	M	M		
1	2	3	4 u. 5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
110	Mörfelden	Arbeiterwohnungsgenossenschaft		171 000	14 818,50			201 000,—	3½																		Weitere 18 bis 20 Häuser, für welche der Bauplatz und 54 000 M. gestattet wurde, befinden sich im Bau und hat die Landes-Versicherungs-Anstalt bereits 225 000 M. Hypothek darauf zugesagt.	110
111	Kreuznach	Spar- und Bauverein	150	31 050	29 611,			56 500,—	3½	1 100,—												1						111
112	Kronenberg	Gemeinnütziger Bauverein		26 100	20 100,																							112
113	Kuhlbach	Kuhlbacher Bauverein	300		22 350,	2 598,		50 700,—		32 991,	150,	107 838,—	161 591,—	108 312,—	3 663,—		1 834,—	300,	—	1 761,—	921,—	—	1	810,—	—	—		113
114	Laar b. Ruhrort	Spar- und Bauverein	150	10 800	5 901,	1 536,—	73 592,	112 500,—	3½		153,	274 702	276 188,—	267 925,—	7 547,		1 950,—	81,—		2 486,—	922,—	—	1	1 052,—		512,—	60 000 M. sind auf die Häuser abgezahlt	114
115		Evangel. Spar- und Bauverein		1 100	1 100,			18 000,	3½	1 100,																	6 000 M. sind auf die Häuser abgezahlt	115
116	Langendreer	Baugenossenschaft	300		15 057,	1 112,		31 000,		21 500,	27,	147 376,—	149 033,	113 119,	5 329,		2 592,—	500,—		2 237,—	223,	—	1	2 011,	—	—		116
117	Langerfeld	Bauverein Langerfeld	300	16 200	11 578,86	117,51		60 000,—	3½	1	157 20,45	—	87 425,85	87 651,85	10 358,12	1 646,55	1 241,17	183,55	—	216,05		—	3	216,01			2 weitere Häuser sollen erbaut werden. Einen Theil des Bauvereinsvermögens haben Industrielle für 32 000 M. entliehen	117
118	Lehrte	Gemeinnütziger Bauverein	300		12 145,	200,		140 185,		20 503,—	151,—	199 241,—	199 955,	185 574,	8 255,—		1 788,	150,—	778,—	719,—	253,—	—	1	466,—				118
119	Leipzig	Leipziger Spar- und Bauverein	300 bis 10 Thlr.		15 261	6 229,—		41 527,		1 115 418,—	—	1 198 159,	1 205 118,	818 301,—	31 721,	—	16 390,—	1987,—	3 188,	6 653,—	3 230,—	—	1	1 354,—	2 005,	—		119
120		Bauverein zur Beschaffung preiswerther Wohnungen	300 M. 6 Thlr.		16 767,50	7,35	14 000,20	17 400,—		101 500,	1 167,99	154 575,02	153 482,33	150 111,41	2 550,23	77,01		130,38		2 013,31	690,					1 141,31		120
121	Liegnitz	Liegnitzer Wohnungsgenossenschaft	300		30 118,			23 000,		37 108,		100 856,	123 000,	184 050,	9 071,—		8 240,	1 651,—	—	2 170,—	826,—	—	1	1 321,—		—		121
122	Limburg a. L.	Limburger Spar- und Bauverein	100		6 849,	21,		18 021,		21 618,	196,	94 921,—	95 930,	92 220,—	1 015,		2 073,—	1 503,	—	1 071,—	313,—	—	1	215,—	31,—	—		122
123	Linz a. Rh.	Spar- und Bauverein	581 bis 581 Thlr.	16 100	13 349,			20 000,	3½																			123
124	Lübeck	Lübecker gemeinnütz. Bauverein	240 bis 240 Thlr.		18 266,80[1]	1 161,02		111 800,			9 368,91	260 725,73	240 345,30	208 767,91	6 451,90		3 062,78	2 121,03	Abschreib. 209,91	934,20	257,18	—	2	677,01		—	Das Darlehen vom Staate Lübeck ist unter der Bedingung gegeben, daß der Verein binnen 3 Jahren 100 Wohnungen baut. ¼ des Antheils ist anzuzahlen, der Rest in wöchentlichen Beiträgen von 10 Pf.	124
125	Ludwigshafen	Baugenossenschaft	300		17 763,	188,	14 000,	28 175,		56 772,	571,	118 864,—	121 041,	76 171,—	10 114,—		1 690,	3 432,—	2 585,—	2 347,—	2 127,	—	3½	620,—	—			125
126	Lüttringhausen	Wolfenberger Bauverein	300 bis 50 Thlr.	3 300	1 650,—					20 000,—																		126
127	Magdeburg	Spar- und Bauverein	300 bis 50 Thlr.	131 700	56 045,61	1 729,02	2 527,20	100 151		10 365,25	10 262,12	210 901,19	212 940,74	202 458,11	10 523,10	348,81	5 230,—	1 848,81	1 123,85	1 910,55	182,—	—	1	1 761,—	—	—		127
128	Mainz	Bau- und Sparverein	300		7 381,5	2 054,—	—	112 000,—		1 133,—		272 019,	277 821,—	255 305,	11 511,—		4 260,—	1 479,—	—	5 805,—	2 000,—	—	1	2 261,—	—	1 500,		128
129	Malstatt-Burbach	Gemeinnützige Baugesellschaft		12 900	9 705,—																							129
130	Mannheim	Spar- und Bauverein	300 bis 5 Thlr.		18 880,50	1 792,37		142 802,	3½						9 344,52	—	4 065,00	801,88	—	1 441,01	3 063,61	—	3½	1 377,30		—	Wöchentlich sind 20 Pf. zu zahlen und fürs erste Halbjahr monatlich 20 Pf. Verwaltungskosten. Erst nach Zahlung von ¼ des Antheils wird ein Mitglied Genosse. Erhöhung der Haftsumme kann die General-versammlung beschließen. 10 bis 50% des Reingewinns in den Reservefonds bis zur Hälfte der Guthaben.	130
131	Mayen	Arbeiterwohnungsgenossenschaft		3 600	1 800,																						1 Zimmer befinden sich im Bau.	131

[1] Ende 1880: 55 183,38 rückzahlg. d. fiat. Antlers in Lübeck.

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Firma der Baugenossenschaft	Höhe der Geschäftsanteile und der Haftsumme	Die gez. Geschäftsanteile betragen	Darauf sind baar eingezahlt	Reserve-Fonds	Einlagen stiller Gesellschafter (Spareinlagen, Obligationen)	Hypotheken-Schulden (inel. zuer. u. nachstehd. Darlehen)	Zinsfuß derselben	Kurzfristige Darlehen und Kredite	Sonstige Passiven	Summe der Passiven	Activa – im Ganzen	Activa – davon in Gebäuden und Grundstücken	Es betrugen – Brutto-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Es betrugen – die Reparaturkosten	Es betrugen – die Darlehens-Zinsen	Es betrugen – die Verwaltungs-Auslagen, Steuern und Abgaben	Es betrugen – die Verlust- und Abschreibungen	Es betrugen – Rein-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Davon wurden zugetheilt – dem Reservefonds	Davon wurden zugetheilt – zu gemeinnützigen oder wohlthätigen Zwecken	Davon wurden zugetheilt – Dividende auf Geschäftsantheile – %	Davon wurden zugetheilt – Dividende auf Geschäftsantheile – Betrag	Davon wurden zugetheilt – zu anderen Zwecken	Davon wurden zugetheilt – zu Vortrag auf neue Rechnung	Bemerkungen.	Laufende Nummer
			M	M	M	M.	M.	M		M.	M	M.	M	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	%	M	M	M		
1	2	3	4 u. 5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
132	Mehlem . . .	Mehlemer Spar- u. Darlehenskasse		530																						1 Haus ist ganz bezahlt	132
133	Meldorf . . .	Meldorf Ammersmünther Bauver.	150		3477,–	108,–	1 100,	11 100,		667,	70, –	19 734,	19 578,87	18300,–	36046	158,	153,58			17,57		–	–		–	17,57,	Es fehlen nur bessere Wohnungen mit entsprechendem Hausland	133
134	Milspe . . .	Bau- und Sparverein . .	200		11 646,–	–	–			30 188,–	–	42 124,—	42 209,—	8781,—	276, –		201, –			75,	–			–		75,–		134
135	Misburg . . .	Gemeinnütziger Bauverein Misburg Anderten	200		20 783,	75,—		208 100,		66 319,—	110, –	295 177,–	296 259,–	292 114,–	2 370,—		1 742,	506,		82,–		–	–		–	82,	Im Jahre 1900 wurden 6 Häuser mit 181 Zimmern fertiggestellt.	135
136	Montabaur . .	Bauverein „Unterweiterwald"	200 bis 20 St.		7 381,	–																					Die jetzt haben 10 Mitglieder sich mit dem von der Baugenossenschaft beschafften Kredit Häuser gebaut für den eigenen Bedarf.	136
137	Mühlhausen i. Th.	Mühlh. Spar- und Bauverein .	200	88 000	78 850,	246,81	3 180,			–	–	571,01	85 054,10	81 524,00	79 215,–	1 344,18		174,06	Abschreibg. 505,	1 170,10	271,10	–	1	3 130,–	–		Der Verein hat keine Veranlassung, der Errichtung weiterer Arbeiterhäuser nahe zu treten, da die die Bauthätigkeit der Privatunternehmer so rege ist, daß die hierdurch geschaffenen Wohnungen dem Bedürfniß vollauf genügen	137
138	Mülheim a. Rh.	Mülheimer Bau- u. Spargenoss.	200	141 200	103 798,91	547,03	17 830,02	309 121,70	3 + 1½ %		912,18	432 509,14	439 825,92	431 755,30	11 202,15	1 172,75	1 625,97	1 057,93	–	7 316,78	4 732,13	3½	1	3 584,10	–		Spareinlagen werden angenommen und bis 3000 M. mit 3½ %, bis 5000 M. mit 3 %, über 5000 M. mit 2½ % vergütet. Die Dividende ist auf 4 % beschränkt, die Zudividende auf 3½ %. 8 Häuser im Bau	138
139	Mülheim a. d. Ruhr	Spar- und Bauverein evangel. Bürger und Arbeiter	200	37 000	20 500,—			50 000,	3 + 1½																			139
140	" "	Allgemeiner Spar und Bauverein	200	21 000	800,—																						2 Häuser sind im Bau.	140
141	München .	Baugenossenschaft	200		32 548,	21 515,	—	203 540,		256 106,–	–	606 709,–	611 818,—	610 562,–	36 711,–		27 228,–	4 127,–		5 053,	3 508,—	–	5	1 120,80		76,–		141
142	" "	Münchner Bau- und Sparverein	1000 bis 2 St.		40 880,—	31 650,	21 265,–	554 120, –		20 176,		867 151,–	874 152,	736 110,–	147 632		23 511,	7 120, –	–	77 001,	–	–	–	–	–	77 001,–		142
143	" "	Baugenoss. München-Ost des bayr. Eisenbahner-Verbandes	100 bis 5 St		3 801,		—	351 000,—			–	368 995,	360 851,41	336 818,57	15 248,86		5 546,90	3 031,56		5 899,41	4 165,	–	–		–	1 899,41	Monatlich sind 2 M. zu zahlen. Spareinlagen werden von 1 M. an angenommen und mit 3½ % vergütet. 2½ % des Reingewinns zum Reservefonds bis zu Hälfte des Immobiliarvermögens. Die Dividende ist auf 4 % beschränkt.	143
144	" "	Allgem. Baugenoss. von Verkehrsbeamten in Laim bei München	1000	85 000																						Die Häuser werden erst bezogen	144
145	Münster . .	Beamtenwohnungsverein . . .	150		88 757,	10 771,	–	156 700,–		1 112,–	139,–	357 779,–	363 736,–	353 812,–	22 250,–		14 213,	2 086,–	–	3 957, –	1 610,	–	5	1 117,00	–	–		145
146	Neu-Ulm . . .	Bau- und Sparverein des bayr. Eisenbahnerverband	50		1 550,—	121,—	—	51 150,		900,—	—	53 621, –	53 021,—	51 150,–	—	—	—	—	—	—	–				–	–		146
147	Neviges . .	Arbeiterwohnungsgenossenschaft		18 200	18 200,			18 000,—	3 + 1½																		5 weitere Häuser befinden sich im Bau	147
148	Nienstedten .	Bauverein der Elbgemeinden .	200 bis 10 St	11 100	12 155,20	108,11		18 500,—		615,50		31 183,50	31 145,62	29 243,50	926,37	–	116,07	250,51	Abschreibg. 187,85	262,12	20,11		1	160,20		146,81	9 Mitglieder mußten im letzten Jahre ausgeschlossen werden. Die Dividende darf 4 % nicht übersteigen 10 % des Reingewinns zum Reservefonds bis 10 % der Geschäfts-Guthaben	148
149	Obersteinach a. d. Rhön	Obersteiner Baugenossenschaft .	150		16 200,—	1221,		63 765,—	3½ + 1½	—	—	110 790,—	111 875,—	96 413, –	1330,		1 654, –	1 701,—	157,—	1 185,—	315,	–	1	758,			5 Häuser sind im Bau.	149
150	Obernzell . . .	Obernzeller Bau- und Sparverein	200 bis 25 St.		8 910,–	208, –		35 511,70	3			80 240,66	89 387,—	79 08,—	1 871,19		1 139,11	615,—	–	137,51	10,58		1	63,87		56,81	5 M. sind pro Antheil angenommen und dann ebenfalls 25 Mk. 10 % des Reingewinns zum Reservefonds bis 25 % der Geschäftsantheile. Die Dividende ist auf 3 % beschränkt.	150
151	Ohligs	Spar- und Bauverein	200 bis 50 St.	20 000 *)	16 58,–	5,—	—	24 324,87	3	—	—	41 468,07	41 80,33	38 26,21	983,80		478,61	82,28	–	338,28	33,80		1	301,48	–	–	Annahme von Anteilen von 3 M. bis über 36 M. jährlich gezahlt wird, gilt als zurückzahlbare Spareinlage. Die Zinsen sind auf 3½ beschränkt, für Reservestellungsgesellschaft 4 %. Die letzte Dividende wurde nur an Arbeiter verteilt. 10 bis 30 % des Reingewinns zum Reservefonds.	151
152	Opladen . . .	Gemeinnütziger Bauverein . .		24 000	720,—																					Der Verein tritt erst in Wirksamkeit.	152
153	Paderborn . .	Paderborner gemein. Baugesellsch	200 bis 10 St.	11 200	7 08,56	21 074,57		35 981,57		61 310,60	–	185 744,56	186 011,31	142 28,13	886,55		502,18	85,72	11,–	107,35	10,75	–	–	–		120,41	Die Erwerber werden von der Genossenschaft zuerst in eine Lebensversicherung in Höhe des vereinbarten Baukaufpreises eingekauft, in welchem Falle der Zahlgeld der Police das Haus schuldenfreies Eigenthum wird oder sie erwerben das Grundstück durch Kommission. Vierteljährlich sind 3 M. zu zahlen. 10 % des Reingewinns zum Reservefonds bis zu 25 % des Kapitals, der Reservefonds kann bis zu 7 % die umlaufenden Antheilscheine in diesen angelegt werden. Die Dividende ist auf 4 % beschränkt. Im letzten Jahre wurden 885 M. an Abzahlungsbeschlüssen verdient.	153

*) Nach dem Bericht d. Rhein. Ver. f. Förd. d. Arb.-Wohnungsw. sollen die Einzahlungen bis 31. Juni 1901 bereits die Höhe von 37 591 M., die Hypotheken den Betrag von 25 600 M. erreicht haben.
*) Nach demselben Bericht betrug am 30. 6. 1900 die Haftsumme 29 200 M., die Einzahlungen 16 906 M.

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Firma der Baugenossenschaft	Höhe der Geschäftsanteile und der Haftsumme	Die ges. Geschäfts-Anteile betragen	Darauf sind baar eingezahlt	Reserve-Fonds	Einlagen stiller Gesellschafter (Spar-einlagen, Obligationen)	Hypotheken-Schulden (incl. zweite u. nachstehende Darlehen)	Zinsfuß derselben	Kurzfristige Darlehen und Kredite	Sonstige Passiven	Summe der Passiven	Aktiva: Bauten	davon in Gebäuden und Grundstücken	Es betrugen: Brutto-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	die Reparatur-kosten	die Darlehens-Zinsen	die Verwaltungs-Unkosten, Steuern und Abgaben	die Verbleibenden Abschreibungen	Rein-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Davon wurden zugetheilt: dem Reservefonds	zu gemeinnützigen oder wohlthätigen Zwecken	Dividende auf Geschäftsanteile %	Dividende auf Geschäftsanteile Betrag	zu anderen Zwecken	zu Vortrag auf neue Rechnung	Bemerkungen.	Laufende Nummer
1	2	3	M	M	M	M.	M.	M.		M.	M.	M.	M	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.		M	M	29	30
154	Posen	Spar- und Bauverein	300 bis 3 Gl.	13 500	2 205,21	2 197,21		380 000,—	3—4			394 512,42	392 962,42	241 006,—	18 170,—	3500,	11 815,—	1 445,—	150,—	1 260,	856,50	—	4	308,21	13,90	1,39	Wöchentlich sind 30 Pf zu zahlen. 10 bis 50% des Reingewinns zum Reservefonds bis zur Höhe des Mitglieder-Guthaben.	154
155		Gemeinnützige Baugenossenschaft	300	65 400		150,—		230 000,	3 „				—				—	—	—	—	—	—	—	—	—		155
156		Deutscher Beamtenwohnungsverein	100 bis 10 Gl.	101 100	1 500,										—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Die Thätigkeit des Vereins soll sich auf der ganzen Provinz Posen erstrecken. 5 M. sind pro Antheil anzuzahlen, der Rest in vierteljährlichen Raten von 5 M., 10% des Reingewinns zum Reservefonds bis zu 20% der Guthaben. Die Dividende ist auf 1% beschränkt. Kürzlich kaufte der Verein 21 686 □ Mtr. Land für 270 000 M., wovon 90 000 M angezahlt wurden.	156
157	Potsdam	Bau- und Sparverein für Eisenbahnbedienstete	300	31 911,—	2 405,	12 100,—		212 100,—		20 755,		278 857,—	280 389,—	254 014,—	13 292,		7 806,—	2 773,—	108,	2 520,—	542,—	—	1½	1 023,—	—	—		157
158	Duakenbrück	Spar- und Bauverein	100	1 512,	65,—	—		7 950,		1 180,—	—	13 510, —	13 801,-	13 171,—	382,		251,—	25,—	17,—	88,—	8,80			—		79,20		158
159	Math. Mh. Pr.	Spar- und Bauverein		28 100	26 231,			141 000,	4+½																		3 weitere Häuser sind im Bau	159
160	Ratibor	Bau und Sparverein	300 bis 10 Gl.												—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Die Anregung zur Bildung hat die Eisenbahnbehörde gegeben. Wöchentlich sind 30 Pf zu zahlen. Spareinlagen sind von 1 M an zulässig bis zur Höhe von 500 M und werden mit 3% verzinst. Die Dividende ist auf 4% beschränkt.	160
161	Mauenstein i. Th	Spar und Bauverein	300		3 087,	105,		10 250,		531,—	—	13 974,—	13 482,	13 109,	77,—		—	303,		Verlust 282,—	—	—	—	—	—	—		161
162	Reutlingen	Bau und Sparverein			11 561,—	13 100,—	1 488,—	124 057,		7 022,—	640,—	180 809,—	146 574, -	68 858,—						5 675,—	1 300,-	—	5	1 875,—	—	—	Der Verein will so lange bauen, bis die Mietpreise in Privathäusern sinken. Günstig gelegene Bauplätze verkauft die Genossenschaft an höheren Preisen an Nichtmitglieder, um den Charakter des Arbeitervereins zu geben.	162
163	Rheinbrohl	Spar und Bauverein		8 100	5 700,—																						3 Häuser sind im Bau.	163
164	Rhendt	Spar und Bauverein	300	21 600	3 857,—										—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		164
165	Rondorf	Rondorfer Bauverein		29 800	11 718,			100 000,—	3½						—												165
166	Ruttenscheid	Spar- und Bauverein	300	25 500	15 240,-										—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		166
167	Saarbrücken	Saarbrücker Baugenossenschaft	bis 21 Gl.		30 253,—	7 116,55	—	510 325,55							1 193,61					nichtvertheilt		20				2 Häuser sind im Bau begonnen	167
168	St. Johann	Baugenossenschaft	300	75 000	71 571,	6 120,—		110 400,—	3½ 4½	14 067,	—	258 258,	262 712,—	256 354,—	12 175, -		5 471,—	2 420,—	—	1 881,-	1 562,—	—	4	2 022,—			6 weitere Häuser befinden sich im Bau und 4 sind noch geplant. Monatlich sind 5 Mk zu zahlen. Die Dividende ist auf 4% beschränkt. 10 bis 50% des Reingewinns zum Reservefonds bis zur Hälfte der Guthaben der Mitglieder. 11 Häuser sind voll bezahlt; im Bau sind 15 000 M abgezahlt.	168
169	Sarstedt	Gemeinnütziger Bauverein	300 bis 10 Gl.	22 100	11 182,	53,01	—	200 000,—	4	12 500,	106,—	81 526,01	81 181,45	78 032,26	1 954,09	150,06	1 067,25	745,88		Verlust 111,56	—	—	—	—		Verlust 111,56		169
170	Schalke	Schalker Spar- und Bauverein	300		27 100,—	120,	—	100 000,—			64,	127 520,—	128 102,—	110 117,—	3 336,—		3 241,	87,	6,—	602,-	61,-	—	3½	528,	—	13,—		170
171	Schleswig	Schleswiger Arbeiterbauverein	150 bis 30 Gl.	12 750	12 277,10	7 871,96	2 650,—	2 3 831,12	3	18 812,84	—	332 373,81	333 945,12	328 688,10	12 068,06		7 367,3	2 165,20	11,21	2 921,31	2 907,10	—	4	614,12	—	—	Der Zusammenbruch einer Fabrik war dem Vereine beinahe verhängnisvoll geworden. Die Errichtung von Häusern noch besonderen Wünschen kann für den Verein sehr unvortheilhaft werden. Monatlich (!) 1 M zu zahlen. 10% des Reingewinns zum Reservefonds. Die Dividende ist auf 1½% beschränkt.	171
172	Schlettstadt	Bauverein	200		3 032,—	325,	—	10 500,—		7 881,—	—	20 231,—	20 191,—	—	358,—			95,	—	263,	142,—	—	4	121,—	—	—		172
173	Schweidnitz	Beamtenwohnungsverein	bis 10 Gl.				—	—			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Das Unternehmen darf von keiner Seite auf Förderung rechnen. Wöchentlich sind 5 M. pro Anteil zu zahlen. 10% des Reingewinns bis zu 5% der Mitglieder-Guthaben. Die Dividende ist auf 4½% beschränkt.	173
174		Spar- und Bauverein	300 bis 9 Gl.										—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Wöchentlich sind 20 Pf zu entrichten. Spargelder werden von 1 M. an angenommen und mit 3½% verzinst. 10 bis 50% des Reingewinns zu den Reservefonds bis zur Hälfte der Mitglieder-Guthaben.	174
175	Ziegen	Ziegener Baugenossenschaft	300 bis 10 Gl.	62 700	32 567,—	319, 169	—	71 583,—	3½		—	91 312,—	91 921,—	85 000, -	636,—		—	114,—²)	—	582,	77,51	—	5	141,-	—	350,—	Die Genossenschaft ist auf Beamte und Arbeiter der Staatsbahn beschränkt. Monatlich sind 3 M zu zahlen. Mitglieder werden erst nach Zahlung von 10% des Antheils ernannt. 10 bis 50% des Reingewinns zum Reservefonds bis zur Hälfte der Guthaben.	175

¹) Nach dem Bericht d. Rhein. Ver. f. Förd. d. Arb.-W. betrugen die gezeichneten Antheile bis 30. 6. 1900: 73 800 Mk., die Einzahlungen 71 571 Mk. ²) Diese Angaben beziehen sich auf den Stand v. 31. 12. 1900. ³) Die Zinsen betrugen im Jahre 1900 ca. 1750 Mk., die Geschäftsunkosten ca. 400 Mk., ein Gewinn ist auch für das Jahr 1901 nicht zu erwarten. ⁴) Für 1900 werden angegeben die Zinsen mit 2 015,25, die Geschäftsunkosten mit 596,24 Mk.

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Firma der Baugenossenschaft	Höhe der Geschäftsantheile und der Haftsumme betragen	Die ges. Geschäftsantheile betragen	Darauf sind baar eingezahlt	Reservefonds	Einlagen stiller Gesellschafter (Spareinlagen, Obligationen)	Hypothekar-Schulden (excl. zweijähr. Darlehen)	Zinsfuß derselben	Kurzfristige Darlehen und Kredite	Sonstige Passiven	Summe der Passiven	Aktiva im Ganzen	Davon in Gebäuden und Grundstücken	Bruttogewinn des letzten Geschäftsjahres	Es betrugen die Reparaturkosten	die Darlehens-Zinsen	die Verwaltungs-Auslagen, Steuern und Abgaben	die Verluste und Abschreibungen	Reingewinn des letzten Geschäftsjahres	Davon wurden zugetheilt dem Reservefonds	zu gemeinnützigen oder wohlthätigen Zwecken	Dividende auf Geschäftsantheile Betrag	Dividende auf Geschäftsantheile %	zu anderen Zwecken	zu Vortrag auf neue Rechnung	Bemerkungen.	Laufende Nummer
			M.	M.	M.	M.	M.	M.	%	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.		
1	2	3	4 u. 5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
176	Silberhütte, Anhalt	Bauverein	200 bis 400 Zl.	24 000	9379,37	6 129,45	—	141 420,00		30 011,09	—	141 836,90	196 425,96	111 517,28	5 410,35	71,70	821,61	247,17		1 150,08	1 150,08	—			—	—	Monatlich sind 2 M. zu zahlen, die Dividende ist auf 3 % beschränkt. Der gesammelte Gewinn der ersten 10 Jahre fließt dem Reservefonds bis zu 1 % der betr. Geschäftsantheile	176
177	Zimmern, Rh. Pr.	Gemeinn. Bauverein für den Kreis Zimmern	200 bis 50 Zl.	4 000	1518,05	4,—		50 340,—	3½						—							—			—	—	Das größere Vereinshaus (Preis 50 000 M.) und Übernahme Dienstag-bunder. Monatlich ist 1 M zahlbar. 10 % des Reingewinns zum Reservefonds bis 25 % der Haftsumme. Dividende ist auf 4 % beschränkt	177
178	Solingen	Spar- und Bauverein		50 200	14 000,			54 500,	3 ½																			178
179	Zoran, N. L.	Zoranner Arbeiterheim	100 bis 150 Zl.	34 300	24 142,17	629,40	—	—	—	28 000,—		58 061,57	59 120,53	6 285,71						1 056,86							Wöchentlich sind 25 Pf. per Anteil zu zahlen. 10 bis 50 % des Reingewinns zum Reservefonds bis zur Höhe der Geschäftsantheile	179
180	Zpremberg, N. L.	Spar- und Bauverein	100 bis 8 Zl.	15 000	12 838,77	3 140,72	—	106 525,—	3½	151,84		122 179,33	122 787,81	71 655,60	6 931,		1 126,71	1 780,74		998,54	111,70		3½	103,75			Wöchentlich sind 50 Pf. zu zahlen. 10 bis 50 % des Reingewinns zum Reservefonds bis zu Höhe der Geschäftsantheile	180
181	Stendal	Gemeinnütziger Bauverein	200		24 910,—	897,—		108 700,—		12 205,—	1 507,—	146 369,—	147 507,	135 856,—	6 682,—		1 429,—	1 341,—	—	1 038,—	1 038,—	—		—				181
182	Stettin	Stettiner Bauverein	300		41 429,08	1 680,22	—	459 665,16	3, 3½, 4, 5			502 784,41	501 858,52	326 610,00	12 572,19	675,17	2 396,16	519,15	—	2 071,11	422,21	—	4	1 641,00		—		182
183	"	Braunenbaugenossenschaft „Weinbeimheim"	300 bis 10 Zl.	221 500	76 633,10	5 520,32	Schuldverschr. 102 500,—	747 800,—	4, 4½, 5			975 705,—	981 112,—	835 300,	57 088,—		50 316,	1 072,—	263,—	5 107,	1 025,—	—	4½	1 575,			Monatlich sind 2 M. zu zahlen. 10 % des Reingewinns zum Reservefonds bis zur Höhe der Guthaben. Die Dividende ist auf 6 % beschränkt. Also dem Hilfsreservefonds kann bis zu 4 % Dividende gezahlt werden. Die Bauvereinsbank verlangt neuerdings Land an die Bauvereine zur eigenen Bebauung	183
184	Stolp i. Pom.	Bauverein	300	55 800	22 023,02	128,91	—	108 000,	3 ½	11 000,—	296,56	150 349,19	151 620,07	14 222,58	6 945,71		1 372,45	1 292,08	—	1 301,58	650,—	—	3	624,58		—		184
185	"	Beamten-Wohnungs u. Sparver.	500 bis 10 Zl.	70 500	10 282,30	393,81	—	91 500,—		30 300,		170 182,21	241 634,11	161 280,53	9 802,91		5 611,45	1 767,09		2 450,00							Der Verein ist auf Aktie beschränkt. Monatlich sind 2 M zu zahlen. 10 bis 50 % des Reingewinns zum Reservefonds bis zu Höhe der Mitglieder Guthaben. Die Dividende ist auf 5 % beschränkt.	185
186	"	Spar- und Bauverein	300 bis 10 Zl.																								Monatlich ist 1 M. zu zahlen. 10 bis 50 % des Reingewinns zum Reservefonds bis zur Höhe der Mitglieder Guthaben. Die Dividende ist auf 4 % beschränkt	186
187	Stralsund	Bauverein	200		34 718,—	620,—	—	290 151,		1 989,—	301,—	328 109,	329 027,—	222 78, —	12 071,—		6 202,—	1 350,—	—	1 518,—	152,—		4	1 036,	250,	15,		187
188	Straßburg i. Els.	Gemeinnützige Baugenossenschaft	200 bis 400 Zl.	331 200				—	—	—					—					—			—					188
189	Ulm	Spar- und Bauverein	100 bis 10 Zl.	10 400	7 756,—	116,—	2 140,80	92 160,—			416,51	103 240,21	104 685,55	102 400, 01	1 035,38		2 919,05	639,02		475,31	71,		4	276,	10,	89,	Ein weiteres Haus mit 8 Wohnungen ist geplant. Wöchentlich sind 30 Pf. zu zahlen. Bei bis 15 % des Reingewinns zum Reservefonds bis zur Höhe der Mitglieder Guthaben	189
190	Unna	Gemeinn. Spar- und Bauverein	20 bis 50 Zl.	2 200	2 240,—	67,26	—	85 407,12		—		87 714,38	87 813,01	82 61,05	2 285,29		1 751,75	148,25		105,53	15,85		1	89,60			Der Vorstand muß zur Hälfte aus Mitgliedern des Magistrats und der Stadtverordneten bestehen. 3 Häuser sind werden im Bau begriffen. 10 bis M. sind auf die Häuser abgezahlt. Es sind bis bis 2150 M pro Haus angezahlt worden.	190
191	Velbert, Rh.-Pr.	Arbeiter Wohnungsgenossenschaft	200	13 600	6 265,—½	24,—	—	—	—	—		6 177,	6 206,—	133,	51,—		—	28,—		20,	29,—							191
192	Wohwinkel	Gemeinnütziger Bauverein		50 000	18 300,—																						4 weitere Häuser mit 7 Wohnungen à 4 Zimmer und gebaut.	192
193	Wolmarstein	Spar und Bauverein	200 bis 20 Zl.	21 600	5 180,50	243,06	—	72 000,—	3½ + 2, 4½	15 481,—		92 967,—	93 758,—	92 581,	3 689,40		2 815,—	83,20	—	791,20	110,20	—	4	181,	200,		Der Vorstand erhielt 200 M. Remuneration. Spareinlagen werden von 1 M. an angenommen. 10 % des Reingewinns zum Reservefonds bis zu 10 % der Guthaben. Dividende höchstens 4 %.	193
194	Wald, Rh. Pr.	Spar und Bauverein	300 bis 10 Zl.	14 700	17 241,22	136,82	1 000,—	54 550,	3 + 1,	37 922,74	—	111 741,18	112 612,59	10 000,00	2 557,12		1 133,17	452,21	—	871,21	87,12		3	156,56	150,	277,53	350 M. sind abgezahlt auf 4 Häuser. Vierteljährlich sind 5 M zu zahlen, wer mehr zahlt, erhält dies als Spareinlage angerechnet und versinkt 4½ %. Für größere Einlagen 12 Monate Kündigung. 10 bis 15 % zum Ref. Fonds bis zu Hälfte der Guthaben. Meister und Polierer erhalten 150 M Entschädigung. Dividende 4 %.	194
195	Wandsbeck	Bau- u. Sparverein für Wandsbeck und Umg.	200	27 400	10 276,—	243,—	—	58 480,		11 501,	—	70 509,—	80 107,—	7 041, —	2 295,—		1 556,	139,—		248,01	222,	—	1	90,	—		Der Landrath v. Heinz ist Mitglied der Bauvereinsbank (Landw. Vers. v. 17. 11. 1900)	195
196	Weisenau b. Mainz	Bauverein des evang. Männervers.	50		3 382,04	46,08	—	—	—	—	—	1 029,—	4 474,—		1 161,—		231,—	285,—		645,—	300,—	—	1	135,—		21,	Der Verein war in seiner Thätigkeit gehemmt, da er nur ein großeres Areal, das er erworben hat, von der Gemeindebehörde bis jetzt keine Baugenehmigung erlangen konnte	196
197	Wermelskirchen	Spar- und Bauverein	200	18 200	13 478,—			45 000,	3 + 1														3½	2117 M. sind auf die Häuser abgezahlt				197
198	Wetter a. R.	Spar und Bauverein	50 bis 6 Zl.	45 000	24 102,50	129,—	874,80	18 529,—	3½		10,88	13 516,18	14 209,26	12 028,87	764,27		18,11	82,73		66,18	80,12		1	576,00			Die Gemeindevertretung hat es abgelehnt, die Bürgschaft für ein Darlehen der Versicherungs-Anstalt zu übernehmen. Wöchentlich sind 30 Pf. zu zahlen. Spareinlagen werden von 1 M. an angenommen und verzinst. 10 bis 15 % des Reingewinns zum Reservefonds die zu Hälfte der Guthaben. Dividende höchstens 4 %.	198

1) Nach dem Bericht des Rhein. Ver. z. Förd. d. Arb.-Bäf. am 30. 6. 1900.

2) " " "

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft	Firma der Baugenossenschaft	Höhe der Geschäftsantheile und der Haftsumme betragen	Die gez. Geschäftsantheile betragen	Darauf sind baar eingezahlt	Reservefonds	Einlagen stiller Gesellschafter (Spareinlagen, Obligationen)	Hypothekenschulden (mit zweijähriger Darlehen)	Zinsfuß derselben	Kurzfristige Darlehen und Kredite	Sonstige Passiven	Summe der Passiven	Activa: Im Ganzen	Activa: davon in Gebäuden und Grundstücken	Es betrugen: Brutto-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Es betrugen: die Reparaturkosten	Es betrugen: die Darlehens-Zinsen	Es betrugen: die Verwaltungs-Unkosten, Steuern und Abgaben	Es betrugen: die Verluste und Abschreibungen	Rein-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Davon wurden zugetheilt: dem Reservefonds	Davon wurden zugetheilt: zu gemeinnützigen oder wohlthätigen Zwecken	Davon wurden zugetheilt: Dividende auf Geschäftsantheile: Betrag	Davon wurden zugetheilt: Dividende auf Geschäftsantheile: %	Davon wurden zugetheilt: zu anderen Zwecken	Davon wurden zugetheilt: zu Vortrag auf neue Rechnung	Bemerkungen.	Laufende Nummer
			M	M	M	M	M	M	%	M.	M	M	M	M	M	M	M.	M	M.	M.	M	%	M.	M	M			
1	2	3	4 u. 5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
199	Wilhelmsburg	Wilhelmsburger Spar- u. Bauver	500	24 800	15 122,72	2 100,36		329 720,—	4	24 187,70	—	110 738,37	142 566,86	120 631,05	18 027,51	2 484,12	12 665,52	53,95	Abschrbg. 1 249,53	1 827,39	1 392,35		1	505,01	—	—	Die schärfsten polizeilichen Vorschriften betr. Höhenlage des Fußbodens im Erdgeschoß und die allgemeine Preissteigerung für Baumaterialien verhinderten den Neubau bisher. Zahl die Hälfte aller Betriebsausfallen enthält auf die Gebäudesteuer 1237 M. Miethen sind rückständig und 724 M. durch Leerstehen ausgefallen (in der Bilanz aber nicht ersichtlich).	199
200	"	Bau- und Sparverein von Eisenbahnbediensteten	200		10 076,—	1 130,—		564 925,—		6 506,—	1 811,—	584 378,—	585 101,—	565 203,—	12 280,—		10 282,—	1 378,—	—	626,—	589,—		1	287,—	—	—		200
201	Wilhelmshaven	Beamten Spar- und Bauverein	500		5 009,					—	—	5 009,—	5 009,—					128,—										201
202	"	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft	200 bis 10 Zl.	37 800	38 456,73	8 901,95		1 123 777,70			—	1 200 929,38	1 197 796,50	1 081 701,23	53 612,22	8 556,71	27 196,72	1 100,57	Abschrbg. 9 585,30	6 867,12	5 109,25	—	3½	1 757,87	—		Die Vanthätigkeit ist zum Abschluß gekommen. Wöchentlich sind 50 Pf. zu zahlen. 10 bis 50% des Reingewinns zum Reservefonds bis zur Hälfte der Guthaben. Dividende höchstens 3½%.	202
203	Witten a. R.	Spar- und Bauverein	300 bis 6 Zl.	92 100	12 612,—	1 933,—		366 300,		15 050,—	153,—	424 408,—	428 161,—	427 078,—	20 422,—		11 630,—	5 034,—		3 753,	2 201,—	—	1	1 149,—	—	—	Die Genossenschaft hat unangenehme Erfahrungen mit ihrem Kassirer gemacht. 2 weitere Häuser sind im Jahre 1900 fertig geworden. Wöchentlich sind 30 Pf. zu zahlen.	203
204	" "	Verein „Eigenheim", Bau- und Spargenossenschaft	500 bis 100 Zl.																								10% des Antheils sind anzuzahlen; mit Einzahlung von 30 M. beginnen erst die Mitgliederrechte. Spareinlagen werden von 1 M. an angenommen. Die Gemeindevertretung hat die Uebernahme einer Bürgschaft für Darlehen der Versicherungs-Anstalt abgelehnt	204
205	Wittenberge	Bau- und Sparverein der Eisenbahnbediensteten	500		16 614,—	1 687,—		273 650,—		20 172,—		313 823,—	316 082,—	310 014,—	11 022,—		8 166,	1 257,—		2 250,—	226,—	—	1	1 624,—	—	401,—		205
206	Witzenhausen	Spar- und Bauverein	200 bis 50 Zl.	8 400	6 300,	62,—		14 000,—									281,42	105,81		ca. 20,—							Zweiwöchentlich sind 1 M. pro Antheil zu zahlen.	206
207	Wülfel	Spar- und Bauverein Wülfel und Umgegend	300 bis 3 Zl.	62 100	13 386,20	3 128,75	14 134,50	178 980,—			—	209 929,55	201 151,58	200 115,97	7 852,35	182,80	4 203,12	787,61	Abschrbg. 1 110,56	522,03	196,83	—	1	325,20	—	—	Wochenbeitrag sind 30 Pf. zu zahlen. 10 bis 50% des Reingewinns zum Reservefonde bis zur Hälfte der Guthaben.	207
208	Greifenberg i. P.	Gemeinn. Häuserbaugesellschaft										119 536,—	151 000,—							1 061,—	1 080,—	—	3	384,—	—	—	In der letzten Generalversammlung wurde ein Antrag, 6 weitere Häuser zu bauen, abgelehnt. (Ztg. f. Pomm. 27. 7. 1900.)	208
209	Nürnberg	Bauverein Schuckert'scher Arbeiter																										209
210	Schwelm	Gemeinn. Wohnungsgenossenschaft																									Für 1900 hat der Versicherungs-Anstalt statt verlangter 600 000 M. nur 200 000, eventl. 300 000 M. zu 3½% zugesagt. Die Einzahlungen werden mit 3½% verzinst	210
211	Osnabrück	Spar- und Bauverein			16 574,73	2 339,01	3 131,44	75 852,90			105,81	96 976,55	98 297,49		5 734,04		2 537,08	1 853,59		1 320,91	548,47	—	½	715,82	—	16,75	„Der Bau von Wohnungen hat sich in den letzten Jahren nur unter Anwendung verhältnismäßig großer Kosten ermöglichen lassen, sodaß ein Bau unter solchen Umständen geeignet gewesen wäre, den Miethgewinn zum Schaden der Genossen dauernd zu schmälern." Der Verein baute deshalb nicht mehr.	211
212	Frankfurt a. O.	Beamtenwohnungsverein[1]	500	265 500	230 849,93	20 804,17	94 600,—	115 850,			—	702 104,10	785 303,08	712 498,23	55 141,07	7 564,07	13 981,14	4 091,08	Abschrbg. 211,91	21 288,87	12 909,05		1½	9 447,27	951,76	—	Der diesmalige Gewinn resultirt zum großen Theile aus dem Verkauf von Bauland, wovon 12 152,44 M verdient wurden, die Unterhaltungskosten sind fast gewachsen. Das frühere Vorurtheil gegen den Verein schwindet	212
		Za.	7 971 065,97	1 462 459,99	2 503 940,25	29 738 802,50				1 165 106,62	235 109,07	10 274 927,73	10 865 719,76	37 138 881,28	1 701 346,03	62 107,37	814 830,30	241 149,28	85 597,39	518 022,42	150 929,70	975,—		106 813,99	50 379,75	111 972,38		

[1]) Die Angaben dieses Vereins beziehen sich auf das Geschäftsjahr 1900.

II. Gemeinnützige Aktienbaugesellschaften **nächste Seite.**

II. Gemeinnützige Aktienbaugesellschaften.

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung		Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Höhe der Geschäftsanteile und der Höchstsumme	Die ges. Geschäfts-Anteile betragen	Darauf sind baar eingezahlt	Reservefonds	Einlagen stiller Gesellschafter (Spareinlagen, Depositengelder)	Hypotheken-Schulden incl. gewährl. unkündbare Darlehen	Zinsfuß derselben	Kurzfristige Darlehen und Kredite	Sonstige Passiven	Summe der Passiven	Aktiva im Ganzen	davon in Gebäuden und Grundstücken	Brutto-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Es betragen die Reparaturkosten	die Darlehens-Zinsen	die Verwaltungs-Unkosten, Steuern und Abgaben	die Verlust- und Abschreibungen	Rein-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Davon wurden zugetheilt dem Reservefonds	zu gemeinnützigen oder wohlthätigen Zwecken	Dividende auf Geschäftsanteile Betrag	Dividende auf Geschäftsanteile %	zu anderen Zwecken	zu Vortrag auf neue Rechnung	Bemerkungen.	Laufende Nummer
				M.	M	M	M	M.	M.		M.	M	M	M	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	%	M	M	M.		
1	2		3	4 u. 5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
213	Aachen		Gemeinn. Baugesellschaft f. Aachen und Burtscheid		100 000	100 000 –			210 000,	3 u. 3½																		Ein Haus ist zu einem Invalidendenkmal nebst Kasino- und Theaterhaus eingerichtet worden.	213
214	Barmen	1872	Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen	200 2400 St.	750 000,	750 000, –	92 455,88	200 8,3	110 250, –		108 881,36	110 28,80	1 172 814,30	1 161 392,11	1 145 941,77	72 512,56	30 243,56	15 702,87	12 707,53	–	10 018,93	9 257,51	–	4	21 000,		792,87	Die Dividende ist auf 4% beschränkt, wird aber event. aus dem 11 Reservefonds auf diesen Betrag ergänzt. 18 811,38 M. wurden aus verkauften Immobilien genommen. 157 Häuser sind noch in erster Hand.	214
215	Benrath	1895	Benrather Akt.-Ges. zur gemeinn. Bauten	1000 200 St.	200 000,	200 000, –			363 100,	4 u. 4½							704,	913 80,	2 070,	100, –	Verlust		–		–	–		Die Aktien befinden sich in den Händen von 6 Familien. Die Dividende ist auf 4% beschränkt, die Aktionäre erhalten nur ihr Kapital zurück.	215
216	Berlin	1888	Verein z. Verbesserung der kleinen Wohnungen	1 000	500 000,	500 000,	5 610,80		240 000,	3	2 000,41								3 000,	2 000, Dubiosenkto	18 681, –		–	3½	17 500,	–	1 180, –		216
217	Bonn		Gemeinn. Aktienbaugesellschaft		263 700,	263 700,																							217
218	Dresden	1886	Gemeinn. Bauverein, Dresden	200 3000 St.	1 200 000, –	1 200 000 –	10 105,16		230 100, –			292 –	861 035,10	933 892,39	886 181,61	56 911,71	581,34	10 000, –	9 071,61	101,75	36 236,99	11 500, –	–	4	24 000, –	8% –	471,99	Die Aktien befinden sich in etwa 100 Händen. Die Dividende ist auf 4% beschränkt.	218
219	Duisburg		Gemeinn. Aktienbaugesellschaft		168 000, –	168 100 –																						31 Häuser sind voll bezahlt, im Ganzen sind 210 000 M. auf alle Häuser abgezahlt.	219
220	Düren	1875	Dürener gemeinn. Baugesellschaft		201 000,	201 100																		3½				14 Häuser sind im Bau begriffen. Die bezahlten 17 Häuser sind voll bezahlt. 56 sind mit Hausbesitzern vermiethet. Im Ganzen sind 138 500 M. abgezahlt.	220
221	Erkrath		Aktien-Baugesellschaft		30 000,	7 500 –			15 000,																			6 Häuser sind im Bau begriffen.	221
222	Frankfurt a. M.	1872	Bau- und Sparverein, A. 18.	100 à M. 171,43 1971 St.	338 100,	338 100,	21 382,36		360 318,36	4	39 687,80	14 41, –	962 132,64	971 133,95	67 430	83 135,16	12 681,72	22 617,72	10 748,21	413,75	16 765,76	1 585,07	ca. 2	4 000,	5 u. 4,37	205,32	Die Aktien sind in ca. 1600 Händen. Seit 1894 wurden keine Häuser mehr gebaut. Infolge des Ueberflusses an Wohnungen 1895 bis 96 ging der Verein zurück und ist seit dieser Zeit so ziemlich die verwahrlosten Häuser und Wohnungen herzustellen, dafür die hohen Reparaturlasten.	222
223	"	1860	Frankfurter gemeinn. Baugesellsch.		878 000,	878 000 –	20 771,52	–	361 128,57		–	272, –	1 261 371,89	1 247 068,09	1 225 763,71	26 678,09	9 970,88	13 538,22	3 022,41	Abschrbg. 8 250,25, Conto-verl. 2 301, –	52 693,20	17 557,30	–	4	22 156, –	–	–	1 Häuser mit 24 Wohnungen befanden sich im Bau. 1 Wieder hat 2 Wohnungen mehr.	223
224	"	1890	Aktienbauges. für kleine Wohnung.	1000 1092 St.	127 100, – 100 100, –	112 100,	151 140,95	17 110,0, –	110 700,	3	38 112,97	–	2 491 573,20	2 492 765,19	2 479 911,11	205 145,72	3 106,71	53 616,30	11 511,11	Abschrbg. 3 120, – Conto-verl. 1 476,50	104 811,80	50 223,00	–	3	28 050,	–	71 739,71	Von dem Darlehen der Versicherungs-Anstalt sind 3 0003 M. noch unerhoben, die Anstalt will weitere 300 000 M. auf das Erbbaurecht herleihen. Die Dividende ist auf 3% beschränkt. 1 Mitglied ist Aufsichtsrath.	224
225	"		Gesellsch. zur Beschaff. bill. Wohn. u. Lag.		188 742,86	188 742,86	16 105,02		18 000, –		–	1 276,02	251 121,10	255 010,25	250 317,53	3 231, –	109 05	302,32	1 788,78				–		–	–	921,25	Die Immobilien sind inzwischen in den Besitz der Gesellschaft unter Nr. 223 übergegangen.	225
226	M.-Gladbach	1869	Gladbacher Aktienbaugesellschaft	300	330 000, –	330 000,	14 691, –		810 181,22	3, 3½	112 975,62		1 318 116,81	1 349 516,84	70 165,01	729 5,36	2 715,92	21 026,71	12 146,20	Abschrbg. 6 100,	26 758,81	11 800, –		1	13 200, –	4 %	178 80	Die Aktienzahl sind meist Industrielle. Die Kosten der Privatwohnungen sind in den letzten Jahren um 10 bis 15% gestiegen. 1 976 591 M. sind auf die Häuser abgezahlt.	226
227	Heerdt		Gemeinnütziger Bauverein		10 000,	10 000, –	–																						227
228	Heilbronn	1856	Wohnungsverein, A. 66.		101 100,	101 000 –	101 5,3,								105 167,	23 06,,	24 70, –		4 611, –	Abschrbg. 3 105, –	12 473, –			2,5	5 050, –		6 729, –	Das Anlagekapital verzinst sich zu 6¾% und 7%, hinter und 4½% und 5½% mitte. Auf die Wohnung entfallen 5,6 bis 7,7 Personen.	228
229	Hilden	1895	Hildener Aktienbaugesellschaft	500	53 000, –	55 100,	20, –	–	56 625, –	3 u. 4½	3 10, 14		110 752,11	110 051,03	108 818,58	1 297,75	11, –	1 167,01	918,11	–	2 298,91	211,87	–	3½	1 925, –		161,74	Die Aktien sind meist Fabrikanten.	229
230	Hildesheim	1893	Gemeinn. Baugesellschaft	250	70 000, –	21 000, –	12 000,		97 500,	3½, 3¾	39 506,06	–	261 806,06	211 757,19	1 907,41	6 879,87	2,05	1 317, –	618,88	–	1 561,13	1 000, –	–	1	810,	–	111,13		230

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Höhe der Geschäftsantheile und der Haftsumme	Die gez. Geschäfts-Antheile betragen	Darauf sind baar eingezahlt	Reserve-Fonds	Einlagen stiller Gesellschafter (Spareinlagen, Obligationen)	Hypothekene-Schulden (incl. unverz. u. mehrjähr. Darlehen	Zinsfuß derselben	Kurzfristige Darlehen und Kredite	Sonstige Passiven	Summe der Passiven	Aktiva: Im Ganzen	Aktiva: davon in Gebäuden und Grundstücken	Es betrugen: Brutto-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Es betrugen: die Reparaturkosten	Es betrugen: die Darlehens-Zinsen	Es betrugen: die Verwaltungs-Unkosten, Steuern und Abgaben	Es betrugen: die Verluste und Abschreibungen	Rein-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Davon wurden zugetheilt: dem Reservefonds	Davon wurden zugetheilt: zu gemeinnützigen oder wohlthätigen Zwecken	Davon wurden zugetheilt: Dividende auf Geschäftsantheile Betrag	Davon wurden zugetheilt: Dividende auf Geschäftsantheile %	Davon wurden zugetheilt: zu anderen Zwecken	Davon wurden zugetheilt: zu Vortrag auf neue Rechnung	Bemerkungen	Laufende Nummer
1	2	3	M	M	M.	M.	M.	M		M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	29	30
231	Leuney	Gemeinnütziger Bauverein		150	120			88	4	40	—											21			21 570 M sind abgezahlt	231
232	Linn	Aktienbaugesellschaft		24	24			69	4													4			8 855,79 M. sind abgezahlt.	232
233	Lüneburg 1874	Gemeinnützige Baugesellschaft	300 150 M	54	54	23 131,16												671,75		2 250,41	154,11	3½					233
234	Mülheim, Ruhr	Aktienbaugesellschaft		120	120			135	4													2			7 350 M sind abgezahlt.	234
235	Neuß	Neußer gemeinn. Bauverein		111	111			278	3, 4													1			24 Häuser sind im Bau begriffen; auf die verkauften sind 50 309 M. abgezahlt.	235
236	Ottenkirchen	Aktienbaugesellschaft		105	52					100	—														5 100 M sind abgezahlt.	236
237	Osnabrück 1891	Gemeinn. Baugesellschaft, e. V.	200 250 M	34	32	5 170,15	–			—	–	13 059,15	14 196,15	6 402,—	1 273,30	—	–	22,21	117,80	627,89	52,20		3	1 145,—	—		Die Kauer haben 700 bis 1000 M. angezahlt; die 2-Familienhäuser haben 5 600 bis 7 550 M., die 3-Familienhäuser 8 400 bis 10 400 M. gekostet. Der Baumerth aller Gebäude beträgt 183 650 M. Bei den festgebauten Häusern kommen den Erwerbern nicht die vollen Herstellungskosten angerechnet werden.	237
238	Rheydt 1872	Rheydter Aktienbaugesellschaft	30 und 1 200	240	240	19 518,88	–			298	158,28	563 363,57	578 103,18	425 650,11	30 875,92	1 810,15	9 185,82	5 438,13	1 100,91	10 337,—	737,—	—	4	9 600,—	—	28 Häuser im Bau	238
239	Solingen	Gemeinnütziger Bauverein		144	144			60	3½ + 1														3			2 Häuser sind verkauft und 23 mit Kaufversprechen vermiethet. 21 032 M. sind auf die Häuser abgezahlt.	239
240	Stuttgart 1872	Gemeinn. Baugesellschaft		345	170	54 318,–		116	4	98	188,—	956 947,—	954 362,—										3			Die Dividende ist auf 5 % beschränkt. Das Anlagekapital verzinst sich auf 5,21 % brutto und mit 3,62 % netto. Die Steuern und Abgaben absorbirten 10,4 %, die Unterhaltungskosten 11,8 %, die Geschäftsunkosten 10,1 %, die Verzinsung 31 % der Miethseinnahme.	240
241	Ulm 1891	Wohnungsverein Ulm	1000	80	80	1000,—		167	3											6 305,—	3 105,—		1	3 200,—	657,—	Das Anlagekapital verzinst sich mit 6,7 % brutto. Von den Miethern sind 16 wieder ausgezogen. In den 92 Wohnungen leben rund 400 Personen.	241
242	Viersen 1898	Viersener Aktienbaugesellschaft	1000	75	75	1 125,—		60	3½ + 1	15	000,—					220,08	571,49	225,00	–				1	1 000,—	200,30	Das Bürgermeisteramt ist lebhaft an der Geschäftsführung mit betheiligt.	242
243	Worms a. Rh. 1897	Aktienbaugesellschaft zur Erb. bill. Wohn., namentlich z. Besten von Arb.	240 1000 M	200	150	207,00		91	3							585,—	3 985,—	1 767,—	117,—	Voller Gewinn auf verkaufte Grundstücke macht diese Zahlen für vorliegenden Zweck werthlos (S. Jahresbericht vergrößert)							Die am besten gelegenen Plätze verkauft die Gesellschaft zu 9 M. pro □ Mtr. Es sollen noch 40 bis 50 Häuser gebaut werden; 16 davon gingen 1900 in Bau, 22 sollen 1901 erbaut werden.	243
		Za	7 987 892,86	1 041 588,35	350 863,–	5 727 080,15		1 320 052,14	11 12 22 21	10 802 011,19		11 121 163,81	2 958 911,51	636 387,51	38 513,36	140 028,13	10 763,48	31 739,16	388 528,81	116 480,07		186 377,—	6 108,15	83 291,79		

III. Baugesellschaften und Bauvereine u. s. w. nächste Seite.

III. Gesellschaften m. b. H., eingetragene Vereine, Vereine mit jur. Persönlichkeit und Stiftungen.

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung		Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Höhe der Geschäftsantheile und der Haftsumme	Die ges. Geschäfts-Antheile belegen	Darauf sind baar eingezahlt	Reserve-Fonds	Einlagen stiller Gesellschafter (Spareinlagen, Obligationen)	Hypotheken-Schulden (incl. zwei- u. mehrstell. Darlehen)	Zinsfuß derselben	Kurzfristige Darlehen und Kredite	Sonstige Passiven	Summe der Passiven	Aktiva: im Ganzen	Aktiva: davon in Gebäuden und Grundstücken	Betrag-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Es betrugen: die Reparatur-Kosten	Es betrugen: die Darlehens-Zinsen	Es betrugen: die Verwaltungs-Unkosten, Steuern und Abgaben	Es betrugen: die Abschreibungen	Es betrugen: Rein-Gewinn des letzten Geschäftsjahres	Davon wurden zugetheilt: dem Reservefonds	Davon wurden zugetheilt: zu gemeinnützigen oder wohlthätigen Zwecken	Davon wurden zugetheilt: Dividende auf Geschäftsantheile Betrag	Davon wurden zugetheilt: Dividende auf Geschäftsantheile %	Davon wurden zugetheilt: zu anderen Zwecken	Davon wurden zugetheilt: zu Vortrag auf neue Rechnung	Bemerkungen.	Laufende Nummer
				M.	M.	M.	M.	M.	M.		M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.	M.		M.	M.	M.			
1	2		3	4 u. 5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
244	Chemnitz	Zu 1885	„Eigener Heerd", E. m. b. H.	20 à 10 Th.		125,84 —	208,40	2 090,20	11 104,			370,—	110 242,60	110 766,57	9 046,80	781,50	200,25	1 814,—	10,57	Rückvergütung 738,51	522,76							Wöchentlich sind 10 Pf. zu zahlen. Nach 10 Jahren kann Rückzahlung des Guthabens binnen ½ Jahr gefordert werden. Nach Abschreibung von 10% des Neugewinns zum Reservefonds wird letzterer nach Antheilen von 20 M. unter die Mitglieder vertheilt.	244
245	Dirringhausen		Gemn. B. G. d. Ziegler u. Wichelhaus m. b. H.		200 000	50 000,—					340 501,																		245
246	Düsseldorf	1887	Aeltere Wohnungs-Stiftung	—	1 000 000	1 000 000,—	—	—	—	—		—			75 420,—	31 410,		—	1 450,		27 020,—	27 020,—	—	—	—	—	—	3 Häuser sind im Bau. Die Häuser vergeben sich mit 2,7, 3,3, 2,8; 2,4, 3,0 und 2,5 % netto.	246
247	Godesberg	1892	Dr. Franz Simonson'sche Stiftung	—	80 000	80 000,—	—		1 800,			—	87 800,	90 126,91	73 326,91	1 128,		2 80,	101,—		635,	—	—	—	—	—	—		247
248	Gotha	1872	Bauverein für Arbeiterwohnungen m. b. H.																									Die 52 älteren Häuser sind mit Kaufsummen-Antheil vermiethet und von 106 Familien bewohnt. 62 744 M sind darauf abgezahlt, welche mit 3½% verzinst werden.	248
249	Hennef, Sieg		Gemeinn. Baugesellschaft m. b. H.		38 000	12 667			12 150,—																			4000 M. sind auf die Häuser bezahlt.	249
250	Langenburg, O. A. Gerabronn	1898	Gemeinn. Baugesellschaft m. b. H.		10 600	10 400,—									11 881,—													Die Gesellschaft zählt 27 Mitglieder.	250
251	Leipzig-Stellerhaus	1898	Verein Eigenheim, j. P.	—						3 + ½	405 000,																	Die Mitgliedschaft wird erworben durch jährliche Beiträge von mindestens 20 M., oder einmalige Zeichnung von mindestens 1000 M., oder Darleihung von mindestens 2000 M. Die Verzinsung ist auf 3% beschränkt. 4 Häuser im Bau.	251
252	Liblar		Gemeinn. Baugesellschaft m. b. H.		110 000	110 000,			120 000,	4½ + 1																			252
253	München	1899	Verein z. Verbesserung d. Wohnungsverhältnisse, e. V.		500 000	113 000,—																						Der Verein zählt 642 Mitglieder, die 1700 Antheile gezeichnet haben. Eine 3 räumige Wohnung kostet dem Verein 660 M.	253
254	Remscheid	1887	Gemeinn. Bauverein, j. P.	1020	250 000	176 781,—	33 713,58	230 173,69	190 500,—		21 185,12		435 570,39	465 571,19	60 188,82													Die Mitgliedschaft wird erworben durch jährliche Beiträge von 10 M. und Zuwendung unkündbarer Darlehen von wenigstens 1000 M. oder einmaliger Geschenk von wenigstens 500 M. 1 Häuser sind ganz bezahlt. Die Abzahlungen betragen 185 242 M.	254
255	Stuttgart	1865	Verein f. d. Wohl der arb. Klassen, j. P.	1000	850 000	850 000,—		300 135,—	1 250 707,—		100 000,				3 291 768,—					608, 27 20 d. Vert. Belgien							800 Familien und ca. 300 ledige wohnen in der Kolonie.	255
256	„	1869	Wohnungsverein, j. P.				33 000,—								203 000,													Die Anlage verzinst sich mit 4,05 %.	256
				Zu	2 761 151,	67 711,78	1 188 754 80	2 164 557,—		820 686,12	370,—	862 412,79	870 264,97	660 920,50	30 249,50	200,25	2 102,—	1 840,57	1 340,51	28 218,07	27 020,—								
				Zu Zu.	17 830 108,81	257 760,03	4 043 558,14	37 536 039,74		6 313 154,88	249 901,98	51 049 171,71	52 453 182,27	53 604 851,41	2 277 033,06	102 228,50	936 910,43	350 773,51	111 202,97	915 800,03	244 500,37	975 —		280 190,09	57 280,89	195 364,17		

Der Wohnungsverein in Tübingen und die Gemeinnützige Baugesellschaft in Uerdingen sind erst in neuerer Zeit gegründet und haben noch nicht gebaut.

Uebersicht der Bauthätigkeit von 212 Baugenossenschaften, 31 Aktienbaugesellschaften und 13 Bauvereinen, sowie der ihnen gewährten Unterstützungen.

Tabelle II c.

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Für Wohnungsmangel[1]) bestanden	Die Genossenschaft baut Häuser	Es sind hergestellt worden: zum Erwerb: bis jetzt im Ganzen	zum Erwerb: davon i. letzt. Jahr	zum Vermiethen: bis jetzt im Ganzen	zum Vermiethen: davon i. letzt. Jahr	Es sind bis jetzt verkauft	Die Wohnungen waren groß	Die Wohnungen kosteten Miethe	Die Wohnungen gegen gleiche Zahlungen im Gesammthause	Die Wohnungen wurden	Am Miethe wurden vereinnahmt	Verkaufs-Bedingungen	Miethe-Bedingungen	Von den Wohnungsnehmern waren:	Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig	Das Unternehmen wird unterstützt	Laufende Nummer
				zum Erwerb	zu bedem	Häuser	Wohnungen	im Werthe von M.	Häuser	Wohnungen	Häuser	Wohnungen	Häuser	Wohnungen	Häuser	Wohnungen						
															im Werthe von M.	im Werthe von M.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53

I. Baugenossenschaften.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Ort	Firma	Es sind hergestellt worden										Es sind jetzt vorhanden	Die Wohnungen waren groß		Die Wohnungen		An Miethe wurden bezahlt	Verkaufs-Bedingungen	Mieth-Bedingungen	Von den Wohnungsnehmern waren						Das Unternehmen ist ausgedehnungsfähig	Das Unternehmen wird unterstützt					

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Zur Baubranchenangehörigkeit	Die Genossenschaft baut Häuser zum Zwecke	zum Vermiethen	Es sind hergestellt worden: zum Erwerb bis jetzt im Ganzen	zum Erwerb davon i. letzt. Jahr	zum Vermiethen bis jetzt im Ganzen	zum Vermiethen davon i. letzt. Jahr	Es sind bis jetzt verkauft	Die Wohnungen waren groß nach der Zahl der Räume	nach der Größe in qm	Die Wohnungen bestehen in Miethe	Die Wohnungen Wegen Rückstands mit Miethe gekündigt	Die Wohnungen waren leer	An Miethe wurden vereinnahmt aus den Wohnungen	An Miethe wurden vereinnahmt und zwar für Pferde- und Wagenställe	Verkaufs-Bedingungen	Miethe-Bedingungen	Von den Wohnungsnehmern waren: selbst. Handwerker, Fabrikanten, Gewerbetreibende	Beamte, Lehrer	Arbeiter	Beamte, Lehrer	Arbeiter	Beamte, Lehrer	Arbeiter	Beamte, Lehrer	Arbeiter	Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig	Das Unternehmen wird unterstützt a) vom Reiche durch	b) vom Staate durch	c) von der Gemeinde durch	d) von Sparkassen durch	e) von Privaten durch	Laufende Nummer
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
25	Castel	Actiener Bauverein	nein		ja							6	72	242 891	2	21	81 300																																									25
26	"	Spar- und Bauverein	nein		ja	—	—	—			—	11	961	352 182	4	62	284 501	—																																								26
27	Celle	Celler Bau- und Sparverein			ja	11	23	62 548			—	14	60	144 857																																											27
28	Corschenbroich	Spar- und Bauverein				—	—	—			—	2	3	7 200																																										28
29	Danzig	Wohnungsverein für Danzig und Umgegend													5	30																																							29
30	Darmstadt	Darmstädter Beamten-Bauverein		—	ja	—	—	—			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	30
31	Dittersbach b. Waldenburg i. Schl.	Spar- und Bauverein	n b c		ja	—	—	—			—	6	76 u. 1 Laden	13 900	—	—		—	—	—	35 a 1, 1 a n. Kch. 37 a 1 1 a 1 Mansn.	37 25 12	108 78 30	25 % billiger	ja	—	7014,—	—																		

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Art der Wohnungsunternehmung	Die Genossenschaft baut Häuser: zum Erwerb	Die Genossenschaft baut Häuser: zum Vermiethen	Es sind hergestellt worden: zum Erwerb: bis jetzt im Ganzen: Häuser	Es sind hergestellt worden: zum Erwerb: bis jetzt im Ganzen: Wohnungen	Es sind hergestellt worden: zum Erwerb: bis jetzt im Ganzen: im Werthe von M.	Es sind hergestellt worden: zum Erwerb: davon i. letzt. Jahr: Häuser	Es sind hergestellt worden: zum Erwerb: davon i. letzt. Jahr: Wohnungen	Es sind hergestellt worden: zum Erwerb: davon i. letzt. Jahr: im Werthe von M.	Es sind hergestellt worden: zum Vermiethen: bis jetzt im Ganzen: Häuser	Es sind hergestellt worden: zum Vermiethen: bis jetzt im Ganzen: Wohnungen	Es sind hergestellt worden: zum Vermiethen: bis jetzt im Ganzen: im Werthe von M.	Es sind hergestellt worden: zum Vermiethen: davon i. letzt. Jahr: Häuser	Es sind hergestellt worden: zum Vermiethen: davon i. letzt. Jahr: Wohnungen	Es sind hergestellt worden: zum Vermiethen: davon i. letzt. Jahr: im Werthe von M.	Es sind bis jetzt verkauft: Häuser	Es sind bis jetzt verkauft: im Werthe von M.	Die Wohnungen waren groß: nach der Zahl der Räume	Die Wohnungen waren groß: nach der Größe	Die Wohnungen: kosteten Miethe M.	Die Wohnungen: gegen gleiche Wohnungen im Ortsdurchschnitt	Die Wohnungen: standen leer	Die Wohnungen: waren vermiethet	Am Miethwerden vereinnahmt: aus den Wohnungen M.	Am Miethwerden vereinnahmt: aus andern Räumen (Stand, Läden) M.	Verkaufs-Bedingungen	Miethe-Bedingungen	Von den Wohnungssuchern waren: Beamte	Von den Wohnungssuchern waren: Arbeiter	Von den Wohnungssuchern waren: Handwerker	Von den Wohnungssuchern waren: Kaufleute	Von den Wohnungssuchern waren: Gewerbetreibende	Von den Wohnungssuchern waren: Rentiers	Von den Wohnungssuchern waren: Pensionäre	Von den Wohnungssuchern waren: Wittwen	Von den Wohnungssuchern waren: Sonstige	Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig	Das Unternehmen wird unterstützt: a) vom Reiche durch	Das Unternehmen wird unterstützt: b) vom Staate durch	Das Unternehmen wird unterstützt: c) von der Gemeinde durch	Das Unternehmen wird unterstützt: d) von Sparkassen durch	Das Unternehmen wird unterstützt: e) von Privaten durch	Laufende Nummer
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	1
38	Düsseldorf	Beamten Wohnungsverein			10	—	—	—	—	—	—	4	19	120000	2	16	120000	—	—								—																						38
39	Eberswalde	Spar- und Bauverein		—	10	—	—	—	—	—	—	6	40	120501	—	—		—																													39
40	Eckernförde	Arbeiter Bauverein			10			—	—		—	—																																		40
41	Elberfeld	Eisenbahn Bauverein		—	10			—		—		2	16	74000	—			—	—	—																										41
42	"	Spar und Bauverein		—	10	—		—		—	—	—	—																																	42
43	Elmshorn	Bau- und Sparverein für Elmshorn und Umg.			10	—	—	12	12	16000	2	1	5	3782	—																															43
44	Emmerich, M. B. Düsseldorf	Emmericher Baugenossensch.	a, b, c, d, e	—	—	12	137	501000	30	51	161000	—	—		—			5	8 Räume je 20 qm	12 — 2 Zim. und Annex.	25–30 M billiger	bis auf 2	2	seit 1 Jahr	718																							44
45	Eppendorf i. S.	Bauverein für Arbeiterwohnungen		—	10	11	62	110000	5	1		2	6	17000				11	110000	nicht unter 3 Räumen bis 5 Räume	20–25 M billiger																											45
46																																															46
16	Erfurt	Baugenossenschaft des Thür. Beamtenver. zur m. B.		—	10	—	—	—			—	—	—	—																																	16
17	"	Erfurter Spar u. Bauverein		—	10	—			—	—		6	14	170000	6	14	170000	—																													17
18	"	Baugenossensch. Schmidstedt		—	10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18
49	Essen a. d. R.	„Eintracht", Bau u. Sparverein f. Beamte u. Arb.	a, b, c	—	10	—	—	—			—	6	28	110000	4	16		—	2–5 Räume	20–70 Räume	75–85 pro Raum	ca. 25 M billiger	2	4	bis 1. 4. 1901	232																							49
50	"	Spar- und Bauverein „Grundstein"		—	10	—	—	—	—	—	—	11	60	375000	—	—		—																													50
51	"	Spar und Bauverein		—	10	—	—	—	—	—	—	12	38	360000	—			—																													51
52	Eßlingen	Bau- und Sparverein		—	10	—	11 a. 6 b. 5 c. 5 d. 5 e.	124											2 3 4 Kammer, Küche	15,5 61,5	170 230	210 290																							52

[1]) Im mäßigem Umfange.
[2]) Im Bericht des Rhein. Ver. z. Förd. d. Arb. W.-Wes. sind nur 7 Häuser als gebaut angeführt im Werthe von 22 800 M.; diese Angaben beziehen sich auf den Stand vom 30. 6. 1900.
[3]) Im Bericht des Rhein. Ver. z. Förd. d. Arb. W.-Wes. sind 5 Häuser als verkauft, 2 als mit Kaufversprechen vermiethet angeführt, diese Angaben beziehen sich auf den Stand vom 30. 6. 1900.

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Hat Wohnungsmangel bestanden	Die Genossenschaft baut Häuser zum Erwerb	Es sind hergestellt worden zum Erwerb bis jetzt im Ganzen	Es sind hergestellt worden zum Erwerb davon letzt. Jahr	Es sind hergestellt worden zum Vermiethen bis jetzt im Ganzen	Es sind hergestellt worden zum Vermiethen davon letzt. Jahr	Es sind bis jetzt verkauft	Die Wohnungen waren groß	Die Wohnungen	Die Wohnungen	An Miethe wurden vereinnahmt	Verkaufs-Bedingungen	Miethe-Bedingungen	Von den Wohnungsuchern waren:	Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig	Das Unternehmen wird unterstützt				Laufende Nummer
				zum Eigenbedarf	zu bedeuten	Häuser	Wohnungen	im Werthe von M.	Häuser	Wohnungen	im Werthe von M.	Häuser	Wohnungen	im Werthe von M.	Häuser	Wohnungen	im Werthe von M.	nach der Zahl der Räume	nach der Größe (Fläche i. m)	letzteren Miethe M	dgleichen gleiche Räumlichkeiten im Privatbesitz	haben verzinsl. Antheil	sind dies bar?	aus den Wohnungen M	aus nicht baaren Mitteln M.								
1	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	1
53	Enstirchen, Rh. Pr.	Bau- u. Spargenossenschaft						11	69	163 000								—	14	63 000																														53
54	Fatteuberg bei Halle	Baugenoss. d. Bramt. u. Arb. d. Pr. St. Eisenb.-Verw.						1	—					9	76	215 518	1	34	116 000																														54
55	Frankenthal i. d. Pfalz	Gemeinn. Bauverein Frankenthal	a b	—		10		—						7	28	130 000	7	28	140 000			2—4 Zimmer und Küche	192—258 evtl. Mieverlust	20—40 M billiger	worden 6/8 bezg.		123,75	1 Antheil muß voll abgezahlt sein, 1/10 muß Anzahlung geleistet werden. Der 1/1 Anzahlung wird nach Wunsch gebaut	alle Lasten trägt der Miether. Miet ist nun bis 4 Mg Abrads gestellt. Zur uns eingebrachte Bemerkung erhält der Bezogte ein Lose rechn. noch 5 desgl. wird ihm eine Wohnung angewiesen. Der halbe Antheil muß bezahlt sein																		

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bau-unternehmung	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Jahr der Errichtung	Die Genossenschaft baut Häuser	Es sind hergestellt worden: zum Einzug: bis jetzt	zum Einzug: in diesem Jahre	zum Einzug: noch in diesem Jahre	zum Verkaufen: bis jetzt	zum Verkaufen: im diesem Jahre	zum Verkaufen: noch in diesem Jahre	Es sind bis jetzt verkauft	Die Wohnungen waren groß: nach der Zahl der Räume	nach der Größe der Wohnfläche in qm	Die Wohnungen: bieten	Die Wohnungen: gegen gleiche Mietpreise Vermehrung im Verkaufe	Die Wohnungen: waren ermiethet	Die Wohnungen: wie lange?	An Miethe wurden vereinnahmt: aus den Wohnungen	An Miethe wurden vereinnahmt: aus nicht bebauten Grundstücken	Verkaufs-Bedingungen	Mieth-Bedingungen	Von den Wohnungsnehmern waren: selbst Landmiether, Gärtner, Gewerbetreibende u. dergl.	Von den Wohnungsnehmern waren: Fabrikanten, Werkstellter	Von den Wohnungsnehmern waren: Fabrikarbeiter, Handwerksgehilfen	Von den Wohnungsnehmern waren: Handlungs-u. sonst kaufmänn. Gehilfen, Lehrer	Von den Wohnungsnehmern waren: Arbeitern, Taglöhnern	Von den Wohnungsnehmern waren: Wittwen, Wittwern	Von den Wohnungsnehmern waren: Beamten, Lehrern, Geistlichen	Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig	Das Unternehmen wird unterstützt: vom Reiche durch	Das Unternehmen wird unterstützt: vom Staate durch	Das Unternehmen wird unterstützt: von der Gemeinde durch	Das Unternehmen wird unterstützt: von Corporationen durch	Das Unternehmen wird unterstützt: von Privaten durch	Laufende Nummer
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
66	M. Gladbach	Spar- und Bauverein																																																		66
67	Minchstadt	Minchstadter Bauverein																																																	67
68	Mörs, Rh. Pr.	Gemeinn. Baugenossenschaft																																																68
69	Möppingen	Bau- und Sparverein																																																69
70	Görlitz	Spar- und Bauverein																																																70
71	Gotha	Gothaer Verein zur Wohnungsfrage																																																71
72	Hallungen	Spar- und Bauverein																																																72
73	Greifswald	Spar- und Bauverein																																																73
74	Hronau	Bauverein Hronau																																																74
75	Huben	Spar- und Bauverein																																																75
76	Hummersbach	Oberbergische Baugenossenschaft																																																76
77	Hadersleben	Arbeiterwohlthätigkeitsverein im Kreis Hadersleben																																																77
78	Hagen i. W.	Spar- und Bauverein																																																78

[1] Wegen der Übersicht der Wohnungen ... In ... nach d. angeführter Lohnsätzen kosten die Wohnungen mit 2 Zimmern 117 M. mit 3 ... M., mit 4 Zimmern 222 M.

Nr.	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Von Arbeiterbauvereinen errichtet	Die Genossenschaft baut Häuser	Es sind hergestellt worden: zum Erwerb						zum Vermiethen						Es sind bis jetzt verkauft	Die Wohnungen waren groß		Die Wohnungen		Die Wohnungen		An Miethe wurden vereinnahmt		Verkaufs-Bedingungen	Miethe Bedingungen	Von den Wohnungsnehmern waren		Das Unternehmen wird unterstützt				Nr.
					bis jetzt	im Bau					bis jetzt	im Bau						nach der Zahl der	in der Räume	Lagen		Wohnungen												

| Laufende Nummer | Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung | Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung | Hat Wohnungsmangel bestanden | Die Genossenschaft baut Häuser | Es sind hergestellt worden: zum Erwerb: bis jetzt: Häuser | zum Erwerb: bis jetzt: Wohnungen | zum Erwerb: bis jetzt: davon i. letzt. Jahr: Wohnungen | zum Vermiethen: bis jetzt: Häuser | zum Vermiethen: bis jetzt: Wohnungen | zum Vermiethen: bis jetzt: Werthe von | zum Vermiethen: davon i. letzt. Jahr: Wohnungen | zum Vermiethen: davon i. letzt. Jahr: Werthe von | Es sind bis jetzt verkauft: Häuser | Es sind bis jetzt verkauft: im Werthe von | Die Wohnungen waren groß: nach der Zahl der Räume | Die Wohnungen waren groß: nach der Größe in | Die Wohnungen: kosteten Miethe | Die Wohnungen: gegen gleich gute Wohnungen im Ortsdurchschn. | Die Wohnungen: waren vermiethet | Die Wohnungen: standen leer | Die Wohnungen: eine Zeitlang | An Miethe wurden vereinnahmt: aus den Wohnungen | An Miethe wurden vereinnahmt: aus nicht bewohnten Räumen | Verkaufs-Bedingungen | Miethe-Bedingungen | Von den Wohnungsnehmern waren: selbst Landwirthe, Gärtner, Zeidler | Von den Wohnungsnehmern waren: Beamte, Lehrer, Pfarrer u. Glieder derselben | Von den Wohnungsnehmern waren: Arbeiter, Werkmeister, Vorarbeiter | Von den Wohnungsnehmern waren: Fabrik- u. Bergarb. | Von den Wohnungsnehmern waren: Handwerker | Von den Wohnungsnehmern waren: Handelsleute | Von den Wohnungsnehmern waren: Fabrik- u. Bergbesitzer | Von den Wohnungsnehmern waren: Kaufleute, Rentiers | Von den Wohnungsnehmern waren: Handlung. d. Gew. | Von den Wohnungsnehmern waren: Bauunternehm., Maurer | Von den Wohnungsnehmern waren: Zahlkellner, Zahlk. | Von den Wohnungsnehmern waren: sonst. Gewerbtr. | Von den Wohnungsnehmern waren: unter Polizeiaufs. | Von den Wohnungsnehmern waren: Ehrenbürger, Pfarrer | Von den Wohnungsnehmern waren: Lehrer, Beamte d. Staats, Kommune | Von den Wohnungsnehmern waren: Privatiers, Rentiers, Pensionäre | Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig | Das Unternehmen wird unterstützt: a) vom Miethe durch | Das Unternehmen wird unterstützt: b) vom Staate durch | Das Unternehmen wird unterstützt: c) von der Gemeinde durch | Das Unternehmen wird unterstützt: d) von Sparkassen durch | Das Unternehmen wird unterstützt: e) von Privaten durch | Laufende Nummer |
|---|---|---

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Die Genossenschaft baut Häuser	Es sind hergestellt worden: zum Erwerb						zum Vermiethen						Es sind bis jetzt verkauft	Die Wohnungen waren groß	Die Wohnungen	Die Wohnungen	An Miethe wurden vereinnahmt		Verkaufs-Bedingungen	Mieth-Bedingungen	Von den Wohnungsnehmern waren:														Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig	Das Unternehmen wird unterstützt					Laufende Nummer
			Hat Bauunternehmungen begonnen	bis 1894 mit Wohnungen			Darunter 1 bis 2 Zim.			bis 1894 mit Wohnungen			Darunter 1 bis 2 Zim.				nach der Zahl der Zimmer in	nach der Zahl																							
			zum Betrieb																																					
			in Preußen	Wohnungen	Zimmer	Betrag von	Wohnungen	Zimmer	Betrag von	Wohnungen	Zimmer	Betrag von	Wohnungen	Zimmer	Betrag von	Wohnungen	Betrag von																								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
102	Köln-Ehrenfeld	Arbeiterwohnungsgenossenschaft		10			10	54		10																																									102
103	Köln-Kippes	Bau- und Spargenossenschaft			10	53	111	240000	8½									alle 53 mit Bauvorschuß bewilligt	100 Wohnungen mit 438 Zimmern																																									103
104	Köln	Wohnungsgenossenschaft im Weißfrauenhospiz		4		—		—	2	11	113600								ca. 80 Zimmer																																					104
105		Wohnungs- u. Sparverein contract. Arbeiter		12					7	19	207000							—	ca. 150 Zimmer																																					105
106	Königsberg i. Pr.	Allgem. Wohnungsbauverein	1	1	13	1	—	24000	1	—	24000	6	15	133×10				1	24000	in der Stadt 1 Stube m. 2 Kammern, 1 Küche																		

| Laufende Nummer | Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung | Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung | Zahl der Wohnungen pro Gebäude | Die Genossenschaft baut Häuser: zum Vermiethen | zum Verkaufen | Es sind hergestellt worden: zum Erwerb: bis jetzt im Ganzen: Gebäude | Wohnungen | im Werthe von M. | davon i. letzt. Jahr: Gebäude | Wohnungen | im Werthe von M. | zum Vermiethen: bis jetzt im Ganzen: Gebäude | Wohnungen | im Werthe von M. | davon i. letzt. Jahr: Gebäude | Wohnungen | im Werthe von M. | Es sind bis jetzt verkauft: Zahl | im Werthe von M. | Die Wohnungen waren groß: meist der Zahl der Zimmer | nach der Zahl der Fenster an der Straßenseite | Die Wohnungen: bestehen in Stuben | Kammern | Küchen | Zubehör | Die Wohnungen: sind bereits bezogen | noch leer | Am Miethe wurden vereinnahmt: aus den Räumlichkeiten | aus Läden und Zubehör | M. | Verkaufs-Bedingungen | Miethe-Bedingungen | Bau den Wohnungsnehmern waren: selbstthätige Zuführung des Leuchtgases | Closets, Leitung | Gemeinschaftliche Waschküche | Gemeinschaftliche Bäder | Gemeinschaftliche Trockenböden | Gemeinschaftliche Vorplätze | Gemeinschaftliche Höfe | Gemeinschaftliche Gärten | Gemeinschaftliche Spielplätze | Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig | Das Unternehmen wird unterstützt: a) vom Reiche: durch | b) vom Staate: durch | c) von der Gemeinde: durch | d) von Sparkassen: durch | e) von Privaten: durch | Laufende Nummer |
|---|---|---

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Es sind Wohnungsmangel vorhanden	Die Genossenschaft baut Häuser	Es sind hergestellt worden: zum Erwerb bis jetzt im Ganzen	zum Erwerb davon i. letzt. Jahr	zum Vermiethen bis jetzt im Ganzen	zum Vermiethen davon i. letzt. Jahr	Es sind bis jetzt verkauft	Die Wohnungen waren groß: nach der Zahl der Räume	Die Wohnungen: bestehen in Miethe	Die Wohnungen: gegen gleiche Gegenleistung im Veräußerungsfalle	Die Wohnungen: wieviel percentuell	Die Wohnungen: wann hier	Die Wohnungen: wie lange?	An Miethe wurden vereinnahmt: aus den Vorjahren	An Miethe wurden vereinnahmt: aus noch nicht bauten Grundstücken	Verkaufs-Bedingungen	Miethe-Bedingungen	Von den Wohnungsnehmern waren: selbst. Landwirthe, Gärtner, Fischer	Beamte, Lehrer, Pfarrer u. Staats-Diener	Privatiers, Rentiers, Pensionäre	Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig	Das Unternehmen wird unterstützt: a) vom Reiche durch	b) vom Staate durch	c) von der Gemeinde durch	d) von Sparkassen durch	e) von Privaten durch	Laufende Nummer
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
128	Mainz	Bau- und Sparverein			–		–		–						1	11	108 718	2	20	102 911	–																																128
129	Maikatt-Burbach	Gemeinnütziger Baugesellsch.			ja		–		16	29	80 000						–			–	11	70 000																														129
130	Mannheim	Spar- und Bauverein			ja		–		–	–	–			–	5	43	263 120	1	17	105 000	–		331 ⅓ 3 Zi. 265 ⅔ 3 Zi. 264 ⅓ 3 Zi. zus. 1260 M.		168	111	18	52 M billiger	10	–	–	9217,		1 Jahr Karrenzzeit und 30 M Einzahlung a. d. Geschäftsantheil sind Vorbedingung. Einmalige Häuser können nur Söhne miethen, die Antheile voll eingezahlt haben. Beim Loosen muß für jedes Mitgliedspaar 1 Loos bis zu 5 gezeichnet		1	–	34	1		11	–	12	ja																		

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Die Grundeigenschaft hat Häuser	Es sind hergestellt worden: zum Erwerb: bis jetzt im Bau	Es sind hergestellt worden: zum Erwerb: davon i. letzt. Jahr	Es sind hergestellt worden: zum Vermiethen: bis jetzt im Bau	Es sind hergestellt worden: zum Vermiethen: davon i. letzt. Jahr	Es sind bis jetzt verkauft	Die Wohnungen waren groß	Die Wohnungen	Die Wohnungen	An Miethe wurden vereinnahmt	Verkaufs-Bedingungen	Miethe-Bedingungen	Von den Wohnungsnehmern waren:	Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig	Das Unternehmen wird unterstützt	Laufende Nummer
			Wohnungsmangel vorhanden	zum Erwerb fertig	zum Vermiethen	zum Erwerb fertig	zum Vermiethen										a) vom Reiche durch	b) vom Staate durch / c) von der Gemeinde durch / d) von Sparkassen durch / e) von Privaten durch	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
112	München	Münchner Bau- und Sparverein			ja	35	108	7	10	1	1	3	21	505 u. 2 Läd.																															112
113		Baugenoss. München Ost des bayr. Eisenb.-Personals	a	b											111	110 u. 6 Läd.					—			242	340	und die Hälfte billiger (?)	ja	—	1517,36	bei nächständiger Miethe jederzeitige Räumung der Wohnung. Beide Theile haften solidarisch sammt allen eingebrachten Sachen. Reparaturen trägt Miether		—	—	—	—	—	111	—	—	—	ja	Herzg. u. 300 000 M. Darlehen			1 Brunnerei, die 20 000 M auf Hypothek bez.	113
114		Allgem. Baugenoss. von Verkehrsb. i. Luna b. München			ja	—	—	—							16					16	—	3-, 4- und 5-zimmrig		3501 1811 695	20—25 M. billiger	—	—	—	—																	114
115	Münster	Beamtenwohnungsverein			ja			—							22	69	502 262	2	6	19	530	—																							115
116	Neu-Ulm	Bau- und Sparverein. des bayr. Eisenbahnwerk.			ja			—							—	—	—	—	—	—	—	—																							116
117	Neuiges	Arbeiterwohnungsgenossenschaft			ja			—							8	10	11011			—	—	—	zus. 10 Räume																						117
118	Niensteden	Bauverein der Ehegemeinden	a	b	c		10	4	8	2120	4	8	2120										2 Zimmer, 2 Gemm., Kch.		230—250 mit Zimmer		ja		693,35																			118
119	Oberstein a. d. Nahe	Obersteiner Baugenossensch.			ja	—	—	—							74	29	91500	2	10	57	000	—																							119
150	Oberursel	Oberurseler Bau- und Sparverein	a	b	c	ja		—	—	—					4	24	71 000	2	12	38	000	—	2½-, 3-Zimm., 1 Küche		Schicht 183	16 15 M. billiger	ja		1871,19																			150
151	Ohligs	Spar- und Bauverein			ja	—	—	—							52	12	21000	1	4	6	000									8€ 1,80	Erwerber haben 7 bis 8 % Miethe zu zahlen, wovon 2 % als Amortisation gelten. Die Genossenschaft behält den Vorkauf	nur Versicherungspflichtige sind wohnungsberechtigt. Für je 50 M Eingahlung giebt es ein Loos. Miethpreis ist 5 bis 6 %, d. Herstellungspreises																							151
152	Opladen	Gemeinnütziger Bauverein																																															152
153	Paderborn	Paderborner gemeinn. Bau-gesellschaft	a	b	c	ja		—	11	35	15	000	—		—	—	—	—		11		6 Z. à 2 28 m² 5 Räume, 6 Z. à 2 28 m² 6 Räume, 1 Z. à 2 28 m² 30 Räume, 1 Z. à 3 28 m² 20 Räume, zus. 106 Räume		5 6 % des Baupreises incl. Amort.						der Erwerber haben eine angemessene Anzahlung zu leisten und den Rest mit 5 6 % zu verzinsen, wovon 1 % auf Zinsen, der Rest auf Amortisation gerechnet werden	—	—	—	2	1	—	—	21	—	2	—	10	Darlehen von der Landesbank d. Provinz Westfalen mit hypothekarischer Sicherheit			Betheiligung mit 20 000 M	153
154	Posen	Spar- und Bauverein	a	b	c	ja				—					6	147	321 600	—	—	—		—	2	4 Räume	30—67	120—320	20 10 M. billiger	ja	—	2127,38	bei rechtzeitiger Miethe sofortige Räumung der Wohnung. Miether bleibt schadenersatzpflichtig		—	—	—	6	—	—	—	35	—	16	ja	die Preußenstasse f. d. Abg. d. Provinz Hess. Eisenbahngemeinschaft				154
155		Beamtenm. Baugenossenschaft	a	b	c	ja		—	—	—					5	51	130 000	5	51	130	000	—	2 Stub. mit u. ohne Küche	28—48	113—215	ca 20 % billiger	ja	—	—					—	—	2	33	—	—	—	8	—	11	ja	die L.-Versich.-A. Essen mit Darl. v. 290 000 M. zu 2½ % bis 75 % des Werthes		Uebernahme der Bürgsch. f. d. v. d. L.-Versich.-A. gegebenen Darlehen		155
156		Deutscher Beamtenwohnungsverein			ja	—	—	—							—	—	—	—	—	—	—	—																							156
157	Potsdam	Bau- und Sparverein für Eisenbahnbedienstete			ja				—						9	84	250 000	1	8	35	315	—																							157

[1] Der Bericht des „Rhein. Ver." f. Jahr d. Rev. 28 „ gibt bis 30. Juni 1900 als gebaut an: 31 Häuser mit 32 Wohnungen für 227 000 M. [2] Nach demselben Bericht sind bis 30. Juni 1900 in Ohligs 8 Häuser zu Preise von 47 000 M. erbaut, in denen 9 Familien wohnen, somit wurden viele Wohnungen leer stehen. [3] Für kleine Wohnungen.

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Für Wohnungsgemeinschaften bestehen	Die Genossenschaft baut Häuser zum Erwerb	Die Genossenschaft baut Häuser zum Vermiethen	Es sind hergestellt worden: bis jetzt im Ganzen: Häuser	Es sind hergestellt worden: bis jetzt im Ganzen: Wohnungen	Es sind hergestellt worden: bis jetzt im Ganzen: im Werthe von M.	Es sind hergestellt worden: davon i. d. J. 1900: Häuser	Es sind hergestellt worden: davon i. d. J. 1900: Wohnungen	Es sind hergestellt worden: davon i. d. J. 1900: im Werthe von M.	Es sind bis jetzt verkauft: Häuser	Es sind bis jetzt verkauft: im Werthe von M.	Die Wohnungen waren groß: nach der Zahl der Räume	Die Wohnungen waren groß: nach der Größe in qm	Die Wohnungen: bleiben Miethe	Die Wohnungen: wegen Größe der Wohnungen im Dauerbesitz	Die Wohnungen: können i. d. J.	Die Wohnungen: sind i. d. J.	Am Miethe wurden vereinnahmt: aus den Zahlungen M.	Am Miethe wurden vereinnahmt: und mehr hinten stehenden Posten M.	Verkaufs-Bedingungen	Miethe-Bedingungen	Von den Wohnungsnehmern waren: gelernte Bergleute, Bergarbeiter, Heizer	Von den Wohnungsnehmern waren: Beamte der Bergwerksgesellschaft	Von den Wohnungsnehmern waren: Beamte der Hüttenwerke	Von den Wohnungsnehmern waren: Arbeiter der Bergwerksgesellschaft	Von den Wohnungsnehmern waren: Arbeiter der Hüttenwerke	Von den Wohnungsnehmern waren: Arbeiter der Eisenbahn	Von den Wohnungsnehmern waren: Arbeiter der Kanalbaustelle	Von den Wohnungsnehmern waren: Arbeiter der Kanalbaustelle	Von den Wohnungsnehmern waren: Arbeiter der Kanalbaustelle	Von den Wohnungsnehmern waren: Arbeiter der Kanalbaustelle	Von den Wohnungsnehmern waren: Arbeiter der Kanalbaustelle	Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig	Das Unternehmen wird unterstützt: a) vom Reiche durch	Das Unternehmen wird unterstützt: b) vom Staate durch	Das Unternehmen wird unterstützt: c) von der Gemeinde durch	Das Unternehmen wird unterstützt: d) von Sparkassen durch	Das Unternehmen wird unterstützt: e) von Privaten durch	Laufende Nummer
1	2	3	4–6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
158	Quakenbrück	Spar- und Bauverein			ja	—	7	7	28 100	4	4	15 000	—	—																																			158
159	Rath, Rh. Pr.	Spar- und Bauverein			—	ja	—	—	—	—	—	—	10	16	20 000				—	—																													159
160	Ratibor	Bau- und Sparverein			—	ja	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	160
161	Ranenstein i. Th.	Spar- und Bauverein			—	ja	1	1	13 000	1	1	13 000	—	—	—	—	—	—																															161
162	Reutlingen	Bau- und Sparverein			—	ja	271	82	681 000				—	—	—	—	—	—	22	142 800 Doppelhäus. 5 à 28 000 20 à 25 000	17 W. à 4 Z. 28 à 5 Z. 20 à 4 Z.	nach der Zahl der Räume			1 bis 2 M	erheblich billigere	10																										162
163	Rheinbrohl	Spar- und Bauverein			—	—	ja	2	1	13 200				—	—	—	—	—	2 mit Kauf perspr. verm.																																163
164	Rheydt	Spar- und Bauverein			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	164
165	Ronsdorf	Ronsdorfer Bauverein			—	—	—	5					—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	165
166	Rüttenscheid	Spar- und Bauverein			—	—	—	—	—	—	—	—	2	16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	166
167	Saarbrücken	Saarbrücker Baugenossenschaft	a b		ja		13	54	zus. 175 000 12 à 7 500 2 à 9 500 5 à 12 500 bis 14 500			—	—	—	—	—	—	14	175 000	12 Kl. à 6 Z. 2 W. à 5 Z. 2 W. à 10 Z. 3 W. à 8 Z.		mehr als ein Haus darf Niemand erwerben. Bei ¼ Anzahlung erfolgt Eigenthumsübertragung mit Vorkaufsrecht	¼ Jahr Kautionszeit und Nachweis des Unterstützungswohnsitzes in Saarbrücken sind Vorbedingung, außer bei Beamten. Die Miethe beträgt den Zinsertrag des Kapitalwerths + 2% Zuschuss oder 4% des Selbstkostenwerths + 10% Aufschlag. Die bauliche Unterhaltung im Innern tragen die Miether	—	—	—	5	1	—	9	—	4	—																																			167
168	St. Johann	Baugenossenschaft			—	ja	—	—	—	—	—	—	174	57	223 851	1	6	32 126	—	—																																	168
169	Zarstedt	Gemeinnütziger Bauverein	a b c		—	—	ja	16	30	85 700	12	12	59 000	11	19	125 500	5	21	55 080			dchschn. 1 Z. incl. Küche		durchschn. 157		20–30 M	billigen	10	1544,85	224,70	Vollzahlung eines Antheils ist Vorbedingung. Nach Zahlung von ⅓ des Preises erfolgt Auflassung unter Muthaus-Vorbehalt	bei unpünktlicher Miethzahlung sofort Mahnung der Pfändung. Reparaturen bis 4 M trägt Miether	—	—	—	5	9	—	—	—	ja																																			169
170	Schalke	Schalker Spar- u. Bauverein			ja	—	—	10	10	107 000	6	6	75 000	—	—	—	—	—	—	10	107 000																																		170
171	Schleswig	Schleswiger Arbeiterbauverein	a b c		—	ja	49	99	342 964	12	19	77 500	1	1	9 000	—	—	—	—	—	1	12 Räume				123	625	um die Annuitätsl. billigen	10	952,70	60,40	6 M Einzahlung und demnächstige Ratenzeit sind Vorbedingung. Nach 10 Jahren erfolgt Auflassung unter Vorbehaltsrecht	6 M Einzahlung und ½ Jahr Ratenzeit sind Vorbedingung	—	—	—	2	59	5	1	1	6	—	—	—	ja																																			171

¹) Nach neueren Mittheilungen des Stadtschuldbuchamtes sind es 34 Wohngebäude mit zus. 110 Wohnungen und 890 Bewohnern.
²) Nach dem Bericht des Rhein. Ver. f. Beförd. d. Arb.-Wohl sind 19 Häuser mit 63 Wohnungen im Werthe von 259 600 M. bis 30. Juni 1900 gebaut gewesen.
½ Für gute Arbeiterwohnungen.

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Zahl der Wohnungen bestanden	Die Genossenschaft baut Häuser	Es sind hergestellt worden zum Erwerb: bis jetzt im Planen	Es sind hergestellt worden zum Erwerb: doppen. i. Jahr	Es sind hergestellt worden zum Erwerb: Jahr	Es sind hergestellt worden zum Vermiethen: bis jetzt im Gange	Es sind hergestellt worden zum Vermiethen: davon i. Bau	Es sind bis jetzt verkauft	Die Wohnungen waren groß: nach der Zahl der Räume	Die Wohnungen waren groß: nach der Zahl der Stuben	Die Wohnungen: Miethe	Die Wohnungen: (Klasse, Lage, Bauart, Einrichtung)	Die Wohnungen: wurden Ende	Die Wohnungen: wurden Ende	An Miethe wurden vereinnahmt: aus den Wohnungen	An Miethe wurden vereinnahmt: aus noch nicht fälligen Beträgen	Verkaufs-Bedingungen	Miethe-Bedingungen	Von den Wohnungsnehmern waren: fähig. Landwirthe, Beamte, Gewerbetr.	Von den Wohnungsnehmern waren: Gehilfen der Land- u. Forstwirthschaft	Von den Wohnungsnehmern waren: Fabrikarbeiter, Bergleute	Von den Wohnungsnehmern waren: selbständig gewerbetreibende	Von den Wohnungsnehmern waren: Beamte d. Staats, Gemeinde, Kirche, Schule	Von den Wohnungsnehmern waren: Beamte d. Bahn, Post, Telegraphen	Von den Wohnungsnehmern waren: Handwerker, Gesellen, Lehrlinge	Von den Wohnungsnehmern waren: Fabrikarbeiter	Von den Wohnungsnehmern waren: Taglöhner, Arbeiter, Dienstboten	Von den Wohnungsnehmern waren: Pensionäre und Privatiers	Von den Wohnungsnehmern waren: Verschiedene	Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig	Das Unternehmen wird unterstützt: a) vom Reiche durch	Das Unternehmen wird unterstützt: b) vom Staate durch	Das Unternehmen wird unterstützt: c) von der Gemeinde durch	Das Unternehmen wird unterstützt: d) von Sparkassen durch	Das Unternehmen wird unterstützt: e) von Privaten durch	Laufende Nummer
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
172	Schlettingen	Bauverein		ja	—	—	5	5	22 925	5	5	22 925	—			—					5	22 900																											172
173	Schweidnitz	Beamtenwohnungsverein		ja	—	—	—																																								173
174	„	Spar und Bauverein		ja	—	—	—																																								174
175	Siegen	Siegener Baugenossenschaft	a b	—	ja	—	—						2	12 Doppel-H.	15 000	2	12	15 000	—	—	2 Z., Kch. u. 3 Zwenliez	D. 3 m 12–38 m 17 × 1 m	1' 215 I. 240 II 225	in 121 M billigen	ja			3000	—		bei pünktlicher Mietzahlung pryotige Kündigung. Pfade Ehegatten hatten selbständig kommt allen pfandbaren Sachen. Reparaturen bis 3 M trägt Miether	—	—	—	—	—	—	1	—	—	ja	die Pensionsk. f. d. Arbeiter d. Preuß. Hess. Eisenbahngemeinsch. mittels Darl. v. 37 700 M zu 3½ %				Darlehen von 6000 M. z. 4½ % zu 2. Stelle	175
176	Silberhütte, Anhalt	Bauverein	a b	—	ja	—	—	—	—	—	—	—	19	31	144 513	7	13	59 035			2 Z., 2 Kamm. 2 Bodenkamm.	101	120 156 bessere 240 300	nicht lustiger	ja	—		5 265		die Miether sollen der Versicherungs-Anstalt f. Anhalt angehören	—	—	—	—	—	—	—	—	—	ja	die L.-Versich.-A. Sachsen Anhalt mittels Darl.; den Pens.-, Spar- und Vorschußverein d. P.-D. Magdeburg	Anhaltische L. Pfarrkasse			Anhaltische Knappschafts-vereine u. die Gewerksch. der Anhalt. Blei- u. Silberwerke (18 000 M. Baugeld und 20 000 M. Baargenkredit)	176
177	Zimmern, Rh. Pf.	Gemeinn. Bauverein für den Kreis Zimmern	a b	—	ja	2	2	26 000	2	2	26 000	1	3	34 000	1	3	34 000			5, 6 und 8 Räume	175 190 210	450 480 mit Anteil	50 bis 100 M billiger	—	—			die beiden Verkaufsantheil wurden bei Uebernahme baar bezahlt		—	—	—	—	—	—	5	—	—	ja	die L.-Versich.-A. der Rheinprovinz mittl. Darl. v. 3½ %		Gewährung von die Kreissparkasse 10 000 M. Darl. z. 4 % Beitrag an einer Wasserleitung	Darl. Kasse mit Darl. v. 10 000 M. zu 3½ % + ½ % Amort.		177
178	Solingen	Spar und Bauverein		a	—	—	—	—	—	—	—	4	21	90 000							3m. 5 Räume																													178
179	Soran, N.-L.	Sorauer Arbeiterheim		—	—	ja	1 Doppel-H.		15 00				3	25 Doppel-H.	70 000									100 200																											179
180	Spremberg, N.-L.	Spar und Bauverein	a b	—	ja	12	64	122 650	2	10	20 105	2	16	31 920	—	—	—	—			3 Z. Kch. u. St. m. Kch. 1 m St. u. 2 mit Stube	Kbnjl. 1 Schlfz. 70 %	78	150	nicht billiger	ja		1 705																ja	die L.-Versich.-A. Brandenbg. mittl. berg. v. 109 525 M. Darl. z. 3½ % + 1 % bis 50 % des Versich.-Werthes		Hergabe zweiter Hypotheken bis 75 % des Werthes	Hergabe von Hypotheken	3. Federland. Verein mittels Darlehen	180
181	Stendal	Gemeinnütziger Bauverein		—	ja	—	—	—	—	—	—	21	70	180 000	—	—	—	—																															181
182	Stettin	Stettiner Bauverein	a b	—	ja	—	—	—	—	—	—	3	78	325 611	—	—	—	—			2 Z. Räume incl. Kuche		120 144	40 15 % billiger	ja			15 939																ja	die L. Versich.-A. Pommern mittels Hypotheken Darl. z. 3½ u. 3½ %	die Pensionsk. f. d. Arbeiter d. Preuß. Hess. Eisenbahngemeinsch. sow. d. Preuß. Eisenb.-Fiskus				182
183	„	Baumbaugenossenschaft „Beamtenheim“	a b c	—	ja	—	—	—	—	—	—	6 u. 4 Bde.	146	928 710	—	—	—	—			2–6 Räum. u. 3 einzelne Z.	35–130	200–775 60	10–15 % billiger bis auf eine	1	kurze Zeit	52 254	—	Mangeldreie für Baumaterialien sind mit 5 % zu vergüten und in Miet-Häusern mit kaltem sonstiges ständig abzugeben		bei Nichtzahlung d. Miethe sofortige Räumung. Miether muß sich baulliche Zustandsregungen gefallen lassen und trägt alle Reparaturen bis 3 M	—	4	—	—	28	3	3	—	19	—	16	11	ja	die L. Versich.-A. Pommern mittels erststell. Hypothek von 133 000 M. zu 3 %	die Betriebsbahnverkehrs d. Kgl. Eisenbahndirkt. Stettin mit einer Hypothek Darl. v. 84 000 M z. 4 %			Uebernahme von Zinsdienstverschreibung	183
184	Stolp i. Pom.	Bauverein	a b c	—	ja	—	—	—	—	—	—	11	66	165 000	3	18	15 000	—	—	1½ 1 Z. u. Kch. 2½ 2 Z. u. Kch. 2 1 A. 3 Z. u. Kch.		100–118 120–130 130–160	10–20 % billiger	ja	—		6 708	207,50																													184

	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Besteht seit	Die Genossenschaft hat Häuser	Es sind hergestellt worden zum Eigenbesitz				zum Vermiethen				Es sind bis jetzt verkauft		Die Wohnungen waren groß		Die Wohnungen		Die Wohnungen		An Miethe wurden vereinnahmt		Verkaufs-Bedingungen	Miethe-Bedingungen	Von den Wohnungsnehmern waren				Das Unternehmen wird unterstützt				
					Häuser		Wohnungen		Häuser		Wohnungen		Häuser	Preis	Wohnungen		Wohnungen		Wohnungen		in den Wochen- oder Monats-Raten											
					Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl	M	Anzahl		Anzahl		Anzahl		M											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
185	Stolp	Bau- und Sparverein																															
186		Spar- und Bauverein																															
187	Stralsund	Bauverein							1	72	249647		1	12	70047																		
188	Straßburg i. Els.	Allgemeine Baugenossenschaft																															
189	Ulm	Spar- und Bauverein							1	81	102						1 à 2,3 M. 16 à 3,1 M.		61	65	pro Zeit	81	10,45 Tilgung	1										
190	Unna	Gemeinn. Spar- u. Bauverein											1		81800																		
191	Velbert, Rh. Pr.	Arbeiterwohnungsgenossenschaft																															
192	Vohwinkel	Gemeinnütziger Bauverein																															
193	Vohwinkel	Spar- und Bauverein																															
194	Wald, Rh. Pr.	Spar- und Bauverein																															
195	Wandsbek	Bau- und Sparverein für Wandsbek und Umg.							1																								
196	Weißenau bei Mainz	Bauverein des evangelischen Männervereins											1		21480																		
197	Werneuchen	Spar- und Bauverein											1																				
198	Wetter a. R.	Spar- und Bauverein																															
199	Wilhelmsburg	Wilhelm Burger Spar- und Bauverein																															
	Jetzt gemeldet																																

| Laufende Nummer | Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung | Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung | Für Wohnungszwecke | Die Genossenschaft baut Häuser: zum Vermiethen | Es sind hergestellt worden: zum Erwerb: bis jetzt im Ganzen: Häuser | Wohnungen | Räume | zum Vermiethen: bis jetzt im Ganzen: Häuser | Wohnungen | Räume | Werth M. | davon i. letzt. Jahr: Häuser | Wohnungen | Räume | Werth M. | Es sind bis jetzt verkauft: Häuser | Werth M. | Die Wohnungen waren groß: nach der Zahl der Räume | nach der Wohnfläche | Die Wohnungen: kosteten Miethe M. | gegen gleiche Wohnungen im Mittelpunkte | Die Wohnungen: waren vermiethet | standen leer | Am Miethe wurden vereinnahmt: aus den Wohnungen M. | aus nicht bauten Räumen M. | Verkaufs-Bedingungen | Mieth-Bedingungen | Von den Wohnungsnehmern waren: selbst. Landwirthe, Gärtner, Pächter | Beamte | Arbeiter und Handwerker | Fabrik-Arbeiter | Bergleute | Handlungsgehilfen | Lehrer, Geistliche | Rentiers, Pensionäre | Aerzte, Rechtsanwälte | Künstler | Gewerbetreibende | Sonstige | Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig | Das Unternehmen wird unterstützt: a) vom Reiche durch | b) vom Staate durch | c) von der Gemeinde durch | d) von Sparkassen durch | e) von Privaten durch | Laufende Nummer |
|---|---|---

II. Gemeinnützige Aktienbaugesellschaften.

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Für Wohnungsfürsorge bestimmt	Die Genossenschaft baut Häuser zum Erwerb	zum Vermiethen	Es sind hergestellt worden: zum Erwerb: bis jetzt in Bauten	zum Erwerb: darunter 1 Zimmer	zum Erwerb: darunter 1 Zimmer und Zubehör	zum Vermiethen: bis jetzt in Bauten	zum Vermiethen: darunter 1 Zimmer	zum Vermiethen: darunter 1 Zimmer und Zubehör	Es sind bis jetzt verkauft	Die Wohnungen waren groß: nach der Zahl der Räume	Die Wohnungen: nach der Zahl der Räume	Die Wohnungen: belegten Räumlichkeiten	Die Wohnungen: ganz	Die Wohnungen: theilweise vermiethet	Die Wohnungen: leer	An Miethe wurden vereinnahmt: aus den Wohnungen	An Miethe wurden vereinnahmt: aus andern Grundstücken	Verkaufs-Bedingungen	Mieth-Bedingungen	Von den Wohnungsuchern waren:	Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig	Das Unternehmen wird unterstützt: a) vom Reiche durch	Das Unternehmen wird unterstützt: b) vom Staate durch	Das Unternehmen wird unterstützt: c) von der Gemeinde durch	Das Unternehmen wird unterstützt: d) von Sparkassen durch	Das Unternehmen wird unterstützt: e) von Privaten durch	Laufende Nummer
1	2	3	4—6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
							Zahl		im Werthe von M.	Zahl		im Werthe von M.	Zahl		im Werthe von M.	Zahl		im Werthe von M.	Zahl		im Werthe von M.																											
213	Aachen	Gemeinn. Baugesellschaft für Aachen und Burtscheid	a b c[1]	ja	—	—				—	—		17	200	1200000																																	213
214	Barmen	Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen	a b[2]	—		ja	355	710	1985842	1	8	22376	5	40	162500	1	8	32400	181	1048180	2 und 3 zimmrig		120—390	billiger			518967		von den 6% Miethe wird 1% auf Amortisation verwendet	Miether hat sämmtliche Reparaturen auf seine Kosten bewirken zu lassen. Außer der Miethe sind Sparmarken zu zahlen, die nicht rückzahlbar sind. Die Miethe beträgt 6% des Hauspreises					29	180							die L.-Versich.-A. der Rheinprovinz mittels Darl. von 500000 M. i. J. 1900 à 3 + 1%						214
215	Beurath	Beuratther Akt.-Ges. für gemeinn. Bauten	a b c	—		ja	15		102000				13		204000	14		98000	15	102000	3 Räume	3 × 1 m im □	P. 201 1 18–1,80 11 418	21 30,28 billiges	10	—	13230	60	Vor- und Wiederkaufsrecht auf 15 Jahre	Miether hat sämmtliche Reparaturen zu tragen und die Feuerlöhne zu bezahlen					—	—	—	—					die L.-Versich.-A. der Rheinprovinz mittels Darl. v. 305100 M. à 3½		Uebernahme der Bürgschaft im 230000 M				215
216	Berlin	Verein z. Verbesserung der kleinen Wohnungen	b c	ja	—	—				—	—		16		1389500	10	160	981000	6	255500	50 à 1 und 110 à 2 Stub mit Küche	15 bez. 60	226 282 318–408 2Räum 150—1500	20 25% billiges		120	bis 12000, 1.10 und 1.10 13.0 1100									76	24	7	53		ja						216
217	Bonn	Gemeinn. Aktienbaugesellsch.	—	ja	—	—	—	—	—	—	—	—	23	169	313100																																	217
218	Dresden	Gemeinn. Bauver., Dresden	a b c	ja	—		—			—	—		21	221	886490			—		—	140 1- und 81 5 zimmrige Wohnungen	49—58 63—71	148—200 201—320	10 11% billiger	10	—	—	87000	—	Altmieter haben ein Vorrecht auf Wohnungen. Nach 8tägigem Mietzinsrückstand der Miethe ersetzt Mahnung mit 3tägiger Frist und darauf Räumung mit 8tägiger Frist	—	—	5	110	1	—	—	37	21	17	ja	die L.-Versich.-A. der Rheinprovinz mittels Darl. v. 2970000 M. zu 4 + 1%						218
219	Duisburg	Gemeinn. Aktienbaugesellsch.		ja		—	124	188	500000				—	—	—	—	—	—	115																							die L.-Versich.-A. der Rheinprovinz mittels Darl. v. 171093,31 M. zu 3½		Ueberm. v. 1300 M. Aktien. Ermäßig. d. Drahtenberg. Beitrag. d. Straßenbaulast z. Hälfte, Ausfüh. d. Bürgersteigs u. Bodenkosten			219
220	Düren	Dürener gemeinn. Baugesellschaft	—	ja			86	127	335000										17																								Erlaß der Zinsen f. geliehenk erhalt. 20 Aktien, Lieferg. der Wasseranschl. f. d. Selbsthilfeb., Verabfeg. d. Wasserwasserzinses v. 1 M. auf 2 M. per Quartal			220
221	Erkrath	Aktien-Baugesellschaft	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—																							Uebernahme von 3400 M. Aktien. Erlaß d. Anlegesteuer und Baupolizeigebühren			221

[1]) In qualitativer Hinsicht. [2]) b: 1887—89

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Hat Wohnungsmangel bestanden	Die Gemeinschaft baut Häuser	Es sind hergestellt worden: zum Erwerb: bis jetzt im Ganzen	zum Erwerb: davon i. letzt. Jahr	zum Vermiethen: bis jetzt im Ganzen	zum Vermiethen: davon i. letzt. Jahr	Es sind bis jetzt verkauft	Die Wohnungen waren groß: nach der Zahl der Räume	Die Wohnungen: nach der Bodenfläche in □m	Die Wohnungen: zu welcher Miethe	Die Wohnungen: gegen gleiche Bedingungen im Privatbesitz	Die Wohnungen: wurden vermiethet	Die Wohnungen: Kauders bez.	Die Wohnungen: neu hergest.?	An Miethe wurden vereinnahmt: aus den Wohnungen	An Miethe wurden vereinnahmt: ausserdem Kaution Mk. und Zinsen	Verkaufs-Bedingungen	Miethe-Bedingungen	Von den Wohnungsnehmern waren: (Beamte, Lehrer, Geistliche, Offiziere, Unteroffiziere, Mannschaften, Arbeiter, Fabrikarbeiter, Handwerker, Kaufleute, Gewerbetreibende, Fabrikanten, Bergleute, Handlungs-Gehilfen, Handlungs-Lehrlinge, Dienstboten, Taglöhner, Handarbeiter, Handlungs- u. kaufmännische Gehilfen, Fabrik- u. Werkmeister, Maschinisten, Heizer, Schlosser, Schmiede, Zimmerleute, Maurer, Steinhauer, Tischler, Glaser, Maler, Anstreicher, Töpfer, Ofensetzer, Klempner, Schuhmacher, Schneider, Weber, Bäcker, Metzger, Brauer, Müller, Oekonomen u. Landwirthe, Gärtner, Private, Rentiers, Pensionäre, Beamte a. D., Witwen, Wittwer, Ohne Beruf, Verschiedene)	Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig	Das Unternehmen wird unterstützt: a) vom Reiche: durch	b) vom Staate: durch	c) von der Gemeinde: durch	d) von Sparkassen: durch	e) von Privaten: durch	Laufende Nummer
1	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
222	Frankfurt a. M.	1872	Bau und Sparverein, A. G.	a	c		ja	11	228	9.7.530	—										128 a 2 3	9,25 × 6,25	252–288	kleine	ja	—	—	61500,59	87,10																							neu						222
																					80 à 3 3.	7,50 × 7,25	312–348	24 à 50 M																											
																					12 à 4 3.	—	650–800	große 40 à 60 M. billiger																											
																					8 à 5 3	—	700–810																											
223		1860	Frankfurter gemeinn. Bau-gesellschaft				ja			—	—	—	57	291	1.52.4.531														92.189,50				2	—	—	9	131	—	16	—	76	—	21	26							223
224		1890	Actienbaugesellsch. für kleine Wohnungen				ja			—			37	38	1.69.1.36.4	—	—					—	2 Zimmer u. Kch.		158–192					67.888,–																									
																					3 m. Kch.		240–312																											
225			Gesellschaft zu Beschaff. bill. Wohnungen i. Elb.				ja			—			—		—	—	—												3231,–	—																					225
226	M.-Gladbach	1889	Gladbacher Actienbaugesellsch.	a	b		ja	508	1016	1.08.5.30	26	205	1.81.3.59	30	70	193.120	3	25	74.200	507	1.08.5.30	2 Zimmer 3 " 4 " mehr. Zimm.		pro Zimmer ca. 52	10–15 M. billiger	ja		—	52.901,36	—	Kaufanwärter haben mit Abzahlung 7½% des Kaufpreises zu zahlen	bei Nichtzahlung der Miethe sofortige Kaumung der Wohnung; desgl. bei Verpfändung der Mobilien. Miether trägt nicht gemeldete Reparaturen. Gewährleistungspflicht des Vermiethers ist ausgeschlossen																		

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Hat Wohnungsmangel bestanden	Die Genossenschaft baut Häuser	Es sind hergestellt worden: zum Erwerb						zum Vermiethen						Es sind bis jetzt verkauft		Die Wohnungen waren groß	Die Wohnungen		Die Wohnungen		An Miethe wurden vereinnahmt		Verkaufs-Bedingungen	Mieth-Bedingungen	Von den Wohnungsnehmern waren:																Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig	Das Unternehmen wird unterstützt				Laufende Nummer
					bis jetzt im Ganzen			davon i. letzt. Jahr			bis jetzt im Ganzen			davon i. letzt. Jahr			im Ganzen		nach der Zahl der Räume	kosten Miethe	gegen gleiche Wohnungen im Privatbesitz	zusammen	von	aus den Wohnungen	aus nicht baaren Mitteln																							
					Häuser	Wohnungen	im Werthe von M.	Häuser	Wohnungen	im Werthe von M.	Häuser	Wohnungen	im Werthe von M.	Häuser	Wohnungen	im Werthe von M.	Häuser	im Werthe von M.																															
1	2	3	4–6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	1
234	Mülheim, Ruhr	Actienbaugesellschaft					–		–			–	17	68	225 000																																			234
235	Neuß	Neußer gemeinn. Bauverein		ja			56	82	275 000						–			17																																	235
236	Odenkirchen	Actienbaugesellschaft		ja	–	–	20	41	126 000						–			4																																	236
237	Quedlinburg 1891	Gemeinn. Baugesellschaft a. Act.	a b c [3]	ja			22	51	184 500	2	12	58 800	–					22	181 500	1 u. 2 Z. m. 2 B. 10 Gr. m. 3 B. à 1 Z., 2 K., 1 Küche		1. Stock 165 Dach 135	nicht billiger	–			Die Gesellschaft verschafft die erste Hypothek zu 3½% und nimmt sie ihre zweite P.	–	–	1		15	–		1		1																															237
238	Rheydt 1872	Rheydter Actienbaugesellsch.	a b c	–		10	111	250	700 100	12	25	91 000	–					76		3 und 1 Zimmer		5% a. d. Bauzimmer ohne Amortisat.	15 bis 20% billiger	ja	–	202 000	Der Kauf eines Hauses hat Erwerber jährlich 4½ der Kaufsumme zu zahlen einschließlich Amortisation 3½ ist ausgezahlen. Bei Abschluß des Kaufs sind alle ausgelegten Unterhaltungskosten zurück zu vergüten	Miether hat die Wohnung jährlich 2 Mal zu kalken und alle Reparaturen bis 3 M. zu tragen. Zäunen und Sperren ist untersagt. Hunter halten nur in d. Behausung. Der Schmalung der Miethe sofortige Aufhebung des Vertrages. Beim Verlassen der Wohnung ist sie zu reinigen und zu kalken															ja	Die L. Versich. A. mittels Darl. von 2 910 000 M. a. 3%.	Die Landesbank d. Rheinprov. mit M. d. L. Versich. A. mittels Darl. v. 1 111 000 M. a. 3%.	Uebernahme von 5100 M. Aktien u. Zinszuschuß von 6000 M.			238
239	Solingen	Gemeinnütziger Bauverein		ja	–	–	25	50	230 000			–			–			25																															239
240	Stuttgart 1872	Gemeinn. Baugesellschaft	–	–	ja		3					–	31	161		–	–	3		2 u. 3 Zimmer mit Küche	10½ bis 20 pro Zimm.	1 à m. Zub. 90–150 2 à m. Zub. 200–300 3 à m. Zub. 350–380 4 à m. Zub. 400–500		ja	–	48 692	–																															240
241	Ulm 1891	Wohnungsverein Ulm		ja	–	–						–	18	62	221 672	–	–	–	–	2 à 2 Zimmer 3 à 3		I. 225–315 II. 180–240 III. 200–270 IV. 190–270 III. 130–210		ja	–	131 35	–	–																													241
242	Viersen 1898	Viersener Actienbaugesellsch	a b c	–	ja	28	41	130 000	12	18		–	–	–	–	–	–	1	6 Räume	55 qm bebaut. Fläche	180–378	nein, da die Miethen überhaupt niedrig stehen	ja	–	518 –	–	die Häuser kosten 3 900 bis 6 600 M.																													242
243	Worms a. Rh. 1897	Actienbaugef. zur Erb. bill. Wohn., namentlich zum Besten von Arbeitern	a b c [4]	ja	–	–			–	–	–	–	50	100	335 877	26	52	191 321	–	–	2 u. 3 Zimmer mit Küche	32,9 bis 45,8	120–165 130–250	billiger	ja	–	11615	–	der Kosten inc. Straßenentwässerung, Kanalisation, Grubenentleerung, Beleuchtungsanlage und Treppenbeleuchtung trägt Miether, ebenso alle Reparaturen. Auf Einschaltung in Verbesserungen hat Miether zu verzichten																		

III. Gesellschaften m. b. H., eingetragene Vereine, Vereine mit jur. Persönlichkeit und Stiftungen.

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Jahr der Eintragung in das Genossenschaftsregister	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Die Genossenschaft baut Häuser: zum Eigenen Heim	zum Vermiethen	Es sind hergestellt worden: zum Eigenerb: bis jetzt im Ganzen	im Jahre	zum Vermiethen: bis jetzt im Ganzen	im Jahre	Es sind bis jetzt verkauft: Häuser	zum Werthe von	Die Wohnungen waren groß: nach der Zahl der Räume	Die Wohnungen: zahlen Miethe	Die Wohnungen: stehen leer: beim Bau	nach Vollendung des Baues	An Miethe wurden vereinnahmt: aus den Wohnungen	aus anderen Räumen und Grundstücken	Verkaufs-Bedingungen	Mieth-Bedingungen	Von den Wohnungsnehmern waren: Beamte, Lehrer, Geistliche	Arbeiter, Handwerker, Gehilfen, Kellner	Beamte, Lehrer, Geistliche, Gehilfen, Kellner	Arbeiter, Handwerker, Taglöhner, Fabrikarbeiter	Beamte, Lehrer, Geistliche, Gehilfen, Kellner	Arbeiter, Handwerker, Taglöhner, Fabrikarbeiter	Beamte, Lehrer, Geistliche, Gehilfen, Kellner	Arbeiter, Handwerker, Taglöhner, Fabrikarbeiter	Beamte, Lehrer, Geistliche, Gehilfen, Kellner	Arbeiter, Handwerker, Taglöhner, Fabrikarbeiter	Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig	Das Unternehmen wird unterstützt: a) vom Reiche durch	b) vom Staate durch	c) von der Gemeinde durch	d) von Sparkassen durch	e) von Privaten durch	Laufende Nummer
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
244	Chemnitz	Ja. 1885	„Eigener Herd", B. m. b. H.																																																		244
245	Dieringhausen		Chem. B. 18 d. w. Bagger u. Wasserhalt. m. b. H.																			61													—																	245
246	Düsseldorf	1887	Aktien-Bau- u. Spar-Stiftung																																																	246
247	Godesberg	1892	Dr. Franz Simmen'sche Stiftung																																																	247
248	Gotha	1872	Bauverein z. Arbeiterwohnungen m. b. H.																																																	248
249	Hemelingen		Bauverein Bangestellschaft m. b. H.																																																	249
250	Langenberg, Rh.		Bauverein Bangesellschaft m. b. H.																																																	250
251	Leipzig-Zeller Wiesen	1898	Verein Eythra, e. G.																																																	251
252	Lübbar		Bauverein Bangesellschaft m. b. H.																																																	252
253	München	1899	Verein zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse e. G.																																																	253
254	Remscheid	1887	Gemeinn. Bauverein, e. G. m. b. H.																																																	254
255	Stuttgart	1865	Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen, e. G.																																																	255
256		1860	Wohnungsverein, e. G. m. b. H.																																																	256
			Zu.																																																	
			Zu.																																																

[1] J. B. für Familien mit vielen Kindern

Laufende Nummer	Sitz der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Jahr der Eintragung in das Genossenschaftsregister	Firma der Baugenossenschaft bez. Bauunternehmung	Es sind bis jetzt verkauft: Häuser	zum Werthe von	Die Wohnungen waren groß: nach der Zahl der Räume	Die Wohnungen: zahlen Miethe	Die Wohnungen: stehen leer: beim Bau	nach Vollendung des Baues	An Miethe wurden vereinnahmt: aus den Wohnungen	aus anderen Räumen und Grundstücken	Verkaufs-Bedingungen	Mieth-Bedingungen	Von den Wohnungsnehmern waren: Beamte, Lehrer, Geistliche	Arbeiter, Handwerker, Gehilfen, Kellner	Beamte, Lehrer, Geistliche, Gehilfen, Kellner	Arbeiter, Handwerker, Taglöhner, Fabrikarbeiter	Beamte, Lehrer, Geistliche, Gehilfen, Kellner	Arbeiter, Handwerker, Taglöhner, Fabrikarbeiter	Beamte, Lehrer, Geistliche, Gehilfen, Kellner	Arbeiter, Handwerker, Taglöhner, Fabrikarbeiter	Das Unternehmen ist ausdehnungsfähig	Das Unternehmen wird unterstützt: a) vom Reiche durch	b) vom Staate durch	c) von der Gemeinde durch	d) von Sparkassen durch	e) von Privaten durch	Laufende Nummer
244	Ehrenfeld	Ja. 1885	„Eigener Herd", B. m. b. H.							322,15	—	20 M. Einzahlung geben im Verein mit ½ Jahr Kündigungsfrist Anrecht auf 1 Haus. Der Verein behält das Vorkaufsrecht																				244
245	Dieringhausen		Chem. B. 18 d. w. Bagger u. Wasserhalt. m. b. H.										—																		245
246	Düsseldorf	1887	Aktien-Bau- u. Spar-Stiftung			77 W. à 2 Z.	35	108—168	60 25 „	pa		3140,	—																		246
						84 W. à 1 Z.	18	180—200	billiger																						
247	Godesberg	1892	Dr. Franz Simmen'sche Stiftung			3 u. 1 Zimmer pro Stockwerk		70—110		pa		901,	421,	—																		247
248	Gotha	1872	Bauverein z. Arbeiterwohnungen m. b. H.			12 I. 10 Mch. 1 Zi. 28				52	bis 1. 7. 1901			150 bis 300 M. sind anzuzahlen, der Rest mit 1½ „ zu verzinsen, das ist monatlich 6,25; 7,50 oder 10,— M.	—																	248
						1 Zi. 20, 1 Mch.																										
						2 Zi. 1 Mch.																										
249	Hemelingen		Bauverein Bangesellschaft m. b. H.										—																		249
250	Langenberg, Rh.	1898	Gemeinn. Bangesellschaft m. b. H.			6 u. 2 Z. m. Kch.		23,75		nein	1		—																		250
			Obergebraun			6 „ 3 „ m. Kch.		I. 120—192																							
								II. 172—216																							
								III. 108—156																							
251	Leipzig-Zeller Wiesen	1898	Verein Eythra, e. G.		—	37 Wohnung 1 Zi. K. Kch.	37,85	156—	126—240	pa		— 1142,10	—	Dem Vermiether steht Klage, dem Miether 1/4 jährl. Kündigung zu. Afftervermiethung nicht gestattet. Wöchentliche Miethzahlung		—	2	—	—	61	—	4		15	3	27	die L. Versich.-Anstalten Darl. zu 3½ „ u. ½ „ d. Verlust						251
						15 Wohnung 2 Stuben	29,5	104—	120—208																						
						58 Wohnung. 2 Zi. K. Kch.	46,5	218—	200—420																						
						6 Wohnungen 1 Stube	11,6	52—	75—108																						
252	Lübbar		Bauverein Bangesellschaft m. b. H.										—																		252
253	München	1899	Verein zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse e. G.			1, 2, 3 Zimm. Wohnungen	18	120		werden erst vermiethet für 1. April 1901		—	—																		253
							350 „ bis 470 „	192—240																							
							480 „ bis 74	220—552																							
							68	502																						
254	Remscheid	1887	Gemeinn. Bauverein, e. G. m. b. H.	29	142,200	2—3 Zimmer	35—55	Cyclopenbreite 5 + 2½ „ im Meter bis 8 „ Breite	10—15 „ billiger	pa	—	3000,	—	nach Zahlung von ¼ der Kaufsumme erfolgt Auflassung. Anzahlung 10 „ 15 „ der 7 „ betragenden Miethe zu Anrechnen	Einmalige Kündigung. Nur ganze Häuser werden vermiethet	—	—	—	18	47	2	—	1	6	—	1	5	10	die L. Versich.-Anstalten Darl. v. 200 000 M. zu 3 u. 3½ „		Uebernahme der Garantie für das Darlehen der L. Versich.-A.			254
255	Stuttgart	1865	Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen, e. G.	11		1, 3 u. Küche		101—138	205	pa	—	199 630,	—	der Verkaufspreis wird genau nach den Selbstkosten berechnet. Nach ¼ des ¼ Anzahlung erfolgt Auflassung		—	—	—	135	514	—	—	30					die Württemberg. L. Versich.-A. mittels Darl. v. 980 811 M. zu 4 „					255
						2		234—252	367																						
						3		252—312	512																						
						1		360																						
256		1860	Wohnungsverein, e. G. m. b. H.		—	35 à 2 Z. u. Kch.		101		pa	—		—	—	—	—	—	33	—	—	—	30	—	—							256
						1 Dach		250																						
			Zu.												2		155	718	2	4	1	241	3	1	32						
			Zu.							1732 20,06	52 82,29				2	13	19	443	3379	75	53	9	1954	14	310	236						

Tabelle III.

Uebersicht

der

nicht berichtenden Baugenossenschaften, Aktienbaugesellschaften, Bauvereine u. s. w.

I. Baugenossenschaften.

1. **Ahlen,** Westfalen, Gemeinn. Bauverein für die Stadt Ahlen m. b. H.
2. **Alfeld** o. Leine, Gemeinn. Bauverein m. b. H.
3. **Altenbochum,** Westfalen, Bauverein m. b. H.
4. **Altenessen,** Rhpr., Spar u. Bauverein m. b H.
5. **Augsburg,** Bau- u. Sparverein des bayrischen Eisenbahnerverbandes m. b. H.
6. **Bamberg,** Bau- u. Sparverein des bayrischen Eisenbahnerverbandes m. b. H.
7. **Berlin,** Bauverein der Werkmeister des deutschen Werkm.-Verb. v. Berlin u. Umg. m. b. H.
8. **Berlin,** Brandenburg. Baugenossensch. m. b. H. 1900
9. **Berlin,** Haus- u. Wohnungsbesitzgenossenschaft m. b. H. 1900.
10. **Bernburg,** Spar- u. Bauverein m. b. H. 1901.
11. **Bielefeld,** Wohnungsgenossenschaft m. b. H.
12. **Bocholt** i. W., Bocholter Bauverein m. b. H. 1898.
13. **Bochum,** Alter ostpreußischer Bauverein „Gott mit uns" m. b. H.
14. **Bölkberg** b. Halle, Hausgenossenschaft m. b. H.
15. **Bolkenhain,** Baugenossenschaft m b. H. 1901.
16. **Bonn,** Beamtenwohnungsverein m. b. H. 1900.
17. **Bramsche,** Hann., Bauverein m. b. H.
18. **Braunschweig,** Baugenossenschaft m. b. H.
19. **Breslau,** Heimstättengenossenschaft Klein-Tschansch, gemeinn. Baugenossenschaft m. b. H. 1896.
20. **Breslau,** Breslauer Haus- und Baugenossenschaft m. b. H. 1900.
21. **Breslau,** Beamtenwohnungsverein m. b. H.
22. **Breslau,** Wohnungsverein städtischer Beamten und Lehrer m. b. H. 1901.
23. **Brieg,** Wohnungsbauverein m. b. H. 1900.
24. **Brückenau,** R.-V. Unterfranken, Bauverein m. b. H.
25. **Busendorf,** Els., Baugenossenschaft m. b. H.
26. **Cassel,** Wohnungsgenossenschaft des Miethervereins m. b. H. 1901.
27. **Castrop,** Spar- u. Bauverein evangel. Arbeiter m. b. H.
28. **Charlottenburg,** Beamtenwohnungsverein m. b. H. 1900.
29. **Charlottenburg,** Miether u. Bauverein m. b. H. 1901.
30. **Chemnitz,** Spar- u. Bauverein des evangelischen Arbeitervereins m. b. H. 1900.
31. **Chorzow,** Oberschles., Wohnungsbaugenossenschaft m. b. H. 1901.
32. **Celle,** Bau- u. Sparverein m. b. H. 1893.
33. **Colmar,** Els., Bauverein m. b. H. 1899.

34. **Cronberg,** Baugenossenschaft für den westlichen Obertaunuskreis m. b. H. 1901.
35. **Crossen-Mulde,** Spar- u. Bauverein m. b. H. 1900.
36. **Dahle** b. Altena, R.-B. Arnsberg, Spar- u. Bauverein m. b. H.
37. **Danzig,** Spar- u. Bauverein m. b. H.
38. **Dietrichsdorf,** Holst., Arbeiter-Bauverein für Dietrichsdorf und Umg. m. b. H.
39. **Dirschau,** Beamtenwohnungsverein m. b. H.
40. **Dresden,**[1]) Dresdner Beamtenbauverein zu Klotzsche-Königswald
41. **Duisburg,** Baugenossenschaft Eintracht m. b. H.
42. **Eickel,** Spar- u. Bauverein m. b. H.
43. **Eisenach,** Bau- u. Sparverein m. b. H.
44. **Elbingerode,** Hann., Gemeinn. Bauverein m. b. H.
45. **Ellerbeck,** Arbeiterbauverein m. b. H. 1900.
46. **Emmendingen** i. Bad., Bauverein m. b. H.
47. **Erfurt,** Erste Erfurter Baugenossenschaft für die Arbeiter und Beamten m. b. H.
48. **Essen** a. d. R., Hausgenossenschaft „Kaupenhöhe" m. b. H.
49. **Eßlingen,** Bau- u. Sparverein m. b. H. 1890.
50. **Eupen,** Rheinpr., Genossenschaft zur Herstellung und Verwerthung von Wohnungen m. b. H.
51. **Finkenkrug** b. Spandau, Bau- u. Sparverein m. b. H. 1901.
52. **Flensburg,** Arbeiterbauverein m. u. H. 1878.
53. **Flensburg,** Spar- u. Baugenossenschaft des Vereins Arbeiterbund m. b. H.
54. **Frankfurt** a. M., Wohnungsgesellschaft m. b. H. 1899.
55. **Frankfurt** a. M., Volksbau- u. Sparverein m. b. H. 1900.
56. **Frankfurt** a. O., Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen m. b. H.
57. **Freiburg** i. Br., Bauverein m. b. H.
58. **Freiburg** i. Schl., Spar- u. Bauverein m. b. H. 1901.
59. **Friedland** i. Meckl., Bau- u. Sparverein m. b. H.
60. **Friedrichsfelde** b. Berlin, Wohnungsgenossenschaft „Niederbarnim" m. b. H.
61. **Fulda,** Spar- u. Bauverein m b. H.
62. **Giesenkirchen,** Rheinpr., Spar- u. Darlehenskasse m. b. H.
63. **Gießen,** Baugenossenschaft des evang. Arbeitervereins m. b. H.
64. **Gittersee** b. Dresden, Spar- u. Bauverein m. b. H. 1901.
65. **Gleiwitz,** Beamtenwohnungsgenossenschaft m. b. H. 1901.
66. **Gottesberg** i. Schl., Spar- u. Bauverein m. b. H. 1901.
67. **Graudenz,** Spar- u. Bauverein m. b. H.
68. **Graudenz,** Bazar spolka budowlana.
69. **Greifenberg** i. P., Arbeiteransiedelungsverein m. b. H. 1900.
70. **Halle** a. d. S., Beamtenwohnungsverein m. b. H. 1901.
71. **Halle** a. d. S.[2]), Hausgenossenschaft Jakobstraße m. b. H.
72. **Hamburg,** Baugenossenschaft „Eigenwohnungserwerb" m. b. H. 1900.
73. **Hamburg,** Neue Baugenossenschaft v. 1900 m. b. H.
74. **Hamburg,** Schiffszimmerergenossenschaft m. u. H.
75. **Hamburg,** Genossenschaft zur Errichtung von Eigenwohnungen m. b. H. 1900.
76. **Hannover,** Beamtenwohnungsverein m. b H. 1900.
77. **Harburg,** Bau-Union, G. m. u. H.
78. **Harburg.** Wohnungs- u. Konsum-V., G. m. b. H.
79. **Haspe,** Westf., Spar- u. Bauverein m. b. H.
80. **Hattingen** a. Ruhr, Spar- u. Baugenossenschaft d. evang. Arbeiter- und Bürgerver. m. b. H.
81. **Heerdt,** Gemeinnütziger Bauverein m. b. H.
82. **Heide** i. Hann., Heider Bauverein m. b. H.
83. **Herbesthal,** R.-B. Aachen, Baugenossenschaft m. b. H.
84. **Hermsdorf** i. Schles., Spar- u. Bauverein m. b. H. 1901.
85. **Herxheim,** Pfalz, Baugenossenschaft m. b. H.
86. **Hörde** i. Westf., Spar- u. Bauverein m. b. H.
87. **Hohenberg,** Bayern, Bauverein m. u. H.
88. **Holtenau,** Arbeiterbauverein m. b. H. 1900.
89. **Homburg,** Pfalz, Baugenossenschaft des bayrischen Eisenbahnerverbandes m. b. H.
90. **Horst-Emscher,** Bauverein m. b. H.
91 **Hüls,** Kreis Kempen, Gemeinnütziger Bauverein m. b. H. 1901.
92. **Husum,** Schlesw.-Holst., Arbeiterbauverein m. b. H.
93. **Insterburg,** Wohnungsbaugenossenschaft d. Insterb. Wohnungsmiethervereins m. b. H. 1900.

[1]) Hat während des Druckes seine Auflösung angezeigt.
[2]) Die Baugenossenschaft „Loest's Hof" ist in Konkurs verfallen.

94. **Jockela**, Kgr. Sachs., Baugenossenschaft m. b. H.
95. **Kempten**, Bau- u. Sparverein des bayrischen Eisenbahnerverbandes m. b. H.
96. **Kiel**, Arbeiterbauverein m. b. H. 1900.
97. **Kiel**, Beamtenwohnungsverein m. b. H. 1900.
98. **Kiel**, Lehrerbaugenossenschaft m. b. H. 1900.
99. **Kiel**, Spar- u. Bauverein m. b. H. 1900.
100. **Kirn**, Gemeinnütziger Bauverein m. b. H. 1900.
101. **Köln** a. Rh., Bau-, Spar- u. Konsum-V. m. b. H.
102. **Köln** a. Rh., Beamtenwohnungsverein m. b. H.
103. **Köln** a. Rh, Bauverein Volkswohlfahrt m. b H.
104. **Königsberg**, Wohnungsbauverein der Post- und Telegraphen-Beamten. 1901.
105. **Kolmar** i. Posen[1]), Gemeinn. Bau- u. Sparverein m. b. H.
106. **Krefeld**, Bauverein Altstadt m. b. H.
107. **Laim** b. München, Baugenossenschaft I m. b. H.
108. **Laim** b. München, Baugenossenschaft der Lokomotivführer m. b. H.
109. **Landeshut** i. Schlesien, Gemeinnütziger Bauverein m. b. H. 1901.
110. **Langenöls**, Bauverein m. b. H.
111. **Lauterberg** a. Harz, Gemeinn. Bauverein m. b. H.
112. **Lendringsen**, Westf., Gemeinnütziger Spar- u. Bauverein im Hönnethal m. b. H.
113. **Leuben**, Spar- u. Bauverein m. b. H. 1901.
114. **Lindau** i. Bayern, Baugenossenschaft des bayrischen Eisenbahnerverbandes m. b. H.
115. **Lingen**, Hann., Bau- u. Sparverein m. b. H.
116. **Lockwitz**, Spar- u. Bauverein m. b. H. 1901.
117. **Luckenwalde**, Baugenossenschaft m. b. H. 1901.
118. **Lüdenscheid**, Westf., Spar- u. Bauverein m. b. H.
119. **Magdeburg**, Miether-, Bau- u. Spar Verein m. b. H.
120. **Meißen**, Bauverein m. b. H.
121. **Meißen-Cölln**, Gemeinnützige Baugenossenschaft m. b. H. 1900.
122. **Merseburg**, Spar- u. Bauverein m. b. H.
123. **Mittweida**, Kgr. Sachs., Gemeinnützige Baugesellschaft m. u. H.
124. **München**, Baugenossensch. „Familienheim" m. b. H.
125. **München**, Bau- u. Sparverein des bayrischen Eisenbahnerverbandes m. b. H.
126. **Münden**, Hann., Gemeinnütziger Bauverein m. b. H.
127. **Münster**, Westf., Bauverein für die Stadt Münster m. b. H.
128. **Münster**, Spar- u. Bauverein m. b. H.
129. **Neiße**, Schles., Beamtenwohnungsverein m. b. H. 1901.
130. **Neuß**, Spar- u. Bauverein m. b. H. 1900.
131. **Neustadt** a. Haardt, Baugenossenschaft m. b. H.
132. **Neustadt** b. Pinne, Posen, Gemeinnütziger Bau- u. Sparverein m. b. H.
133. **Neu-Ulm**, Spar- u. Bauverein zur Erwerbung von Wohnungsbesitz und Eigenthumsrechten an Wohnungen m. b. H.
134. **Nordhausen**, Spar- u. Bauverein. 1901.
135. **Nürnberg**, Nürnberger Baugesellschaft, reg. G. m. b. H.
136. **Nürnberg**, Baugenossenschaft m. b. H.
137. **Nürnberg**,[2]) Bau- u. Sparverein des bayrischen Eisenbahnerverbandes m. b. H
138. **Nürnberg**, Bau- u. Sparverein m. b. H.
139. **Nürnberg**, Verein zur Erbauung und Beschaffung billiger Wohnungen m. b. H.
140. **Oberhausen**, Bauverein „Eintracht" m. b. H. 1900.
141. **Oberhausen**, Spar u. Bauverein m. b. H. 1900.
142. **Obermoschel**, Pfalz, Baugenossenschaft m. b. H.
143. **Oedt**, Kreis Kempen, Gemeinnütziger Bauverein m. b. H. 1901.
144. **Oldenburg** i. Großherzogth., Bauverein m. b. H.
145. **Oldesloe**, Schleswig-Holst., Bau- u. Sparverein für Oldesloe und Umgegend m. b. H.
146. **Oranienburg**, Vegetar. Obstbaukolonie Eden.
147. **Osterode**, Ost-Preußen, Gemeinnützige Baugesellschaft m. b. H.
148. **Paderborn**, Spar- u. Bauverein m. b. H. 1893.
149. **Pankow** b. Berlin, Wohnungsbau- u. Sparverein m. b. H.
150. **Pirmasens**, Pfalz, Spar- u. Baugenossensch. m. b. H.
151. **Plauen** b. Dresden, Spar- u. Bauverein m. b. H. 1900.
152. **Plauen i. V.**, Spar- u. Bankasse, G. m. b. H.
153. **Posen**, Dom przemyslowy - Baugenossenschaft m. b. H.
154. **Posen**, Wohnungs- u. Bauverein der mittleren Eisenbahnbeamten m. b. H.
155. **Pr. Stargard**, West-Preußen, Spar- u. Bauverein m. b. H.

[1]) Inzwischen eingegangen. [2]) Inzwischen aufgelöst.

156. **Rathenow**, Spar- u. Bauverein m. b. H. 1901.
157. **Regensburg**, Bau- u. Sparverein des bayrischen Eisenbahner-Verbandes m. b. H.
158. **Rendsburg**, Arbeiterbauverein m. b. H. 1901.
159. **Rentschkau** b. Thorn, Bauverein m. b. H.
160. **Rheda**, Westf., Bau- u. Sparverein m. b. H.
161. **Rosenheim** i. Bayern, Bau- u. Sparverein des bayrischen Eisenbahner-Verbandes m. b. H.
162. **Rotthausen**, Rheinpr., Ostpreußischer Bauverein m. b. H.
163 **Saalfeld** a. S., Bauverein m. b. H.
164. **Salbke**, Prov. Sachs., Bauverein der Eisenbahnbediensteten von Salbke u. Umg.
165. **Sangerhausen**, Spar- u. Bauverein m. b. H.
166. **Schiffbeck**, Arbeiterbaugenossenschaft m. b. H. 1900.
167. **Schlüchtern**, Bezirk Cassel, Bauverein m. b. H.
168. **Schönberg** i. Meckl.-Schw., Arbeiterbaugenossenschaft m. b. H. 1900.
169. **Schöneberg-Friedenau**, Baugenossenschaft m. b. H. 1901.
170. **Schwarmstedt** a. d. Leine, Spar- u. Bauverein m. b. H.
171. **Schweidnitz** i. Schles., Spar- u. Bauverein m. b. H. 1901.
172. **Schwerte** i. Westf, Schwerter Spar- u. Bauverein m. b. H.
173. **Simbach** a. Inn, Bau- u. Sparverein des bayrischen Eisenbahner-Verbandes m. b. H.
174. **Soest**, Soester gemeinnütziger Bauverein m. b. H.
175. **Stade**, Hannover, Baugenossenschaft m. b. H.
176. **Stendal**, Bau- u. Sparverein für die Eisenbahnbediensteten von Stendal u. Umg. m. b. H.
177. **Stendal**, Gemeinnütziger Bauverein m. b. H. 1892.
178. **Stettin**, Spar- u. Bauverein m. b. H.
179. **Striegau**, R.-B. Breslau, Spar- u. Bauverein m. b. H.
180. **Stuttgart**, Stuttgarter Baugenossenschaft m. b. H. 1901.
181. **Tapiau** i. Pommern, Bauverein m. b. H.
182 **Trier**, Trierische Baugenossenschaft m. b. H.
183. **Trier**, Genossenschaft zur Beschaffung von Wohnungen für Arbeiter und Handwerker.
184. **Tübingen**, Gemeinnütziger Wohnungsverein m. b. H. 1901.
185. **Verden**[1]), Spar- u. Bauverein m. b. H.
186. **Viersen**, Rheinpr., Spar- u. Baugenossenschaft m. b. H. 1900.
187. **Voerde**, R.-B. Arnsbg., Spar- u. Bauverein m. b. H.
188. **Vorhalle** i. Westf., Baugenossenschaft des katholischen Männer-Vereins m. b. H.
189. **Weimar**, Vorschuß- u. Bauverein für Weimar u. Umg. m. u. H.
190. **Wesselburen**, Schlesw.-Holst., Arbeiterbauverein m. b. H.
191. **Wiesbaden**, Spar- u. Bauverein m. b. H. 1896.
192. **Wolffenbüttel**, Spar- u. Bauverein m. b H.

II. Gemeinnützige Aktienbaugesellschaften.

193. **Berlin**, Deutsche Volksbau-Aktien-Gesellschaft.
194. **Berlin**, Gemeinn. Baugesellschaft, Akt.-Ges. 1848.
195. **Dortmund**, Gemeinnützige Aktien-Baugesellschaft.
196. **Königsberg**, „ „ „
197. **Leipzig**, Gemeinnützige Baugesellschaft, Akt.-Ges.
198. **Plauen** i. V., „ „ „
199. **Uerdingen**, „ Akt.-Baugesell. Uerdingen.

III. Gesellschaften m. b. H., eingetragene Vereine u. s. w.

200. **Bremen**, Gemeinnütziger Bauverein m. j. P.
201. **Iserlohn**, Gemeinn. Baugesellschaft m. b. H.

[1]) Inzwischen erloschen.

87-B11353

GETTY RESEARCH INSTITUTE
3 3125 01319 9381